

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

La Propriété Immobilière

Incessible et Insaisissable

AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue publiquement dans la Salle des actes de la Faculté de Droit

le Lundi 2 Juillet, à 3 h. 1/2

Par Ch. des LYONS

JURY D'EXAMEN

MM. ALLIX, Professeur, Président de la Thèse.

VILLEY, Professeur doyen.

CABOUAT, Professeur.



NANTES

IMPRIMERIE C. MELLINET — BIROCHÉ ET DAUTAIS, SUCC^{rs}

5, Place du Pilon, 5

1906



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

La Propriété Immobilière

Incessible et Insaisissable

AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue publiquement dans la Salle des actes de la Faculté de Droit
le Lundi 2 Juillet, à 3 h. 1/2

Par Ch. des LYONS

JURY D'EXAMEN

MM. ALLIX, Professeur, Président de la Thèse.
VILLEY, Professeur doyen.
CABOUAT, Professeur.



NANTES

IMPRIMERIE C. MELLINET — BIROCHÉ ET DAUTAIS, SUCC^{rs}
5, Place du Pilon, 5

1906

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

ANNÉE SCOLAIRE 1905-1906

Doyen :

M. Edmond VILLEY (✻, I. ☉), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

Professeurs :

MM.

DANJON (I. ☉), assesseur du Doyen, professeur de *Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (✻, I. ☉), professeur d'*Économie politique*, chargé du cours de *Droit constitutionnel comparé*.

LAISNÉ DES HAYES (☼, A. ☉), professeur de *Droit civil*.

GUILLOUARD (✻, I. ☉, C. ✖, G. O. ✖, C. I. C. ✖, O. ✖, L. ✖), professeur de *Droit civil*, correspondant de l'Institut.

LEBRET (I. ☉), professeur de *Droit civil*, ancien Ministre de la Justice, chargé du cours de *Notariat et Enregistrement*.

CABOUAT (I. ☉), professeur de *Droit international public et privé*, chargé du cours de *Législation industrielle*.

BIVILLE (I. ☉), professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit administratif*.

DEBRAY (A. ☉), professeur de *Droit romain* et chargé d'un cours d'*Histoire du Droit français*.

LE FUR, (A. ☉), professeur de *Droit administratif* et chargé du cours d'*Éléments du Droit constitutionnel*.

ASTOUL, professeur de *Droit romain* et chargé du cours de *Pandectes*.

DEGOIS, professeur de *Droit criminel*, chargé d'un cours de *Droit civil approfondi et comparé*.

GÉNESTAL, professeur d'*Histoire du Droit français* et chargé du cours d'*Histoire du Droit public français*.

ALLIX, professeur d'*Économie politique* et d'*Histoire des Doctrines économiques* et chargé du cours de *Législation financière*.

Secrétaire :

M. GALLOU (I. ☉), secrétaire des Facultés de l'Université de Caen.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

BIBLIOGRAPHIE

BARTIN. — *Des conditions et des charges impossibles, illicites ou contraires aux bonnes mœurs* (1887).

BESNUS. — *Des clauses d'inaliénabilité insérées dans les actes juridiques en dehors des cas prévus par la Loi* (Thèse, Paris, 1899).

BUREAU. — *Le Homestead ou l'insaisissabilité de la petite propriété foncière*.

BRETONNEAU. — *Etude sur les clauses d'inaliénabilité en dehors du contrat de mariage et des substitutions permises* (Thèse, Paris, 1902).

CAUWÈS. — *Cours d'Economie politique*.

CORNIQUET. — *L'insaisissabilité du Bien de famille aux Etats-Unis* (Thèse, Paris, 1894).

CLAUDIO-JANET. — *Les faits économiques et le mouvement social* (Correspondant, 25, 7, 00).

CLAUDIO-JANET. — *Le socialisme d'état et la réforme sociale*.

DE LOIGNES. — *Le Foyer ou le Bien de famille. Sa*

conservation, sa transmission héréditaire (Réforme sociale, 1891).

DUCHÉ DE BRICOURT. — *Origine de la conception française du Bien de famille* (Thèse, Paris, 1903).

FRANÇOIS ST-MAUR. — *Des choses insaisissables* (Thèse, Paris, 1896).

GIDE. — *Précis d'Economie politique.*

HEITZMANN. — *Des clauses d'inaliénabilité en dehors des cas prévus par la Loi* (Thèse, Nancy, 1904).

HENRY (René). — *La petite propriété rurale en France.*

LEROY-BEAULIEU. — *Traité d'Economie politique.*

LESCHÉVIN DE PRÉVOISIN. — *L'institution du Bien de famille au point de vue agricole* (Thèse, Rennes, 99).

MOURAL. — *Le Homestead et la petite propriété rurale* (France judiciaire, 1904).

PETIET. — *Le Foyer stable ou le Bien de famille insaisissable* (Thèse, Paris, 1901).

RIVIÈRE (Louis). — *Le Bien de famille : son passé, son avenir en France* (1906).

ROUGIER. — *Des clauses d'inaliénabilité et d'insaisissabilité* (Thèse, Lyon, 1902).

ROQUEBERT. — *De la clause d'inaliénabilité et d'insaisissabilité dans les dispositions entre vifs et testamentaires* (Thèse, Paris, 1905).

SAIGNAT. — *De la clause portant défense d'aliéner* (Thèse, Bordeaux, 1896).

SALEILLES. — *Le Homestead aux Etats-Unis. Constitution d'un patrimoine de famille insaisis-*

sable (Conférence faite à Dijon à la société des amis de l'Université le 5 décembre 1894).

SIZERANNE (DE). — *Le Bien de famille insaisissable* (1894).

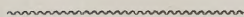
SOUCHON. — *La propriété paysanne* (Paris, 1899).

VACHER. — *Le Homestead aux Etats-Unis* (1895).

VERDELOT. — *Le Bien de famille en Allemagne* (Thèse, Paris, 1898).

VIDAL. — *Rapport sur l'institution du Homestead* (Recueil de l'Académie de Toulouse).

VILLEY. — *Principes d'Economie politique*.



INTRODUCTION

La notion économique de la libre circulation des biens est essentielle, parce qu'il s'agit d'un principe qui intéresse, au plus haut degré, la richesse publique et l'intérêt privé. « Tout ce qui est dans le » commerce peut être vendu, dit l'article 1598 du » code civil, lorsque des lois particulières n'en ont » point prohibé l'aliénation. »

L'inaliénabilité équivaut à une mise hors du commerce des biens sur lesquels elle porte. L'immeuble incessible échappe au droit de libre disposition qui est inhérent à la propriété selon les articles 537 et 544 du code civil. Si la propriété comporte, comme élément caractéristique, le *Jus abutendi*, parler de propriété intransmissible, n'est-ce pas accoupler deux mots contradictoires ?

En attachant une importance si grande au *Jus abutendi*, le code n'a fait, a-t-on dit, que « trans- » crire une loi fondamentale de l'Economie poli- » tique, à savoir que la libre circulation des biens

» est l'une des conditions de leur utilisation économique. »

Le propriétaire d'un bien frappé d'inaliénabilité est privé de la faculté d'en disposer et cette prérogative, qui constitue un des éléments primordiaux de la propriété, se trouvant enlevée, il ne peut en retirer aucun avantage, et notamment transformer la chose en argent.

D'un autre côté, ce n'est pas seulement l'intérêt privé qui entre en jeu, c'est aussi et surtout l'intérêt public, car la propriété se trouve alors découronnée d'une fonction économique essentielle. Le propriétaire dont le bien est indisponible peut n'en tirer qu'un très mauvais parti, alors qu'il prospérerait, peut-être, en des mains plus actives.

« On doit, en général, présumer, puisque les » actes de transmission ne sont pas, d'ordinaire, » déterminés par un pur caprice, que celui qui acquiert le bien a plutôt le désir et le moyen d'utiliser la chose que celui qui est disposé à l'aliéner. » Par le jeu des conventions libres, le fait ordinaire » est que les richesses passent aux mains de ceux » qui peuvent le mieux en faire usage. Les besoins » industriels ne sont pas immuables. Après avoir » été employé par une personne qui n'en a plus besoin, il est de l'intérêt général de la production » qu'un capital puisse être transmis à une autre » personne, afin qu'elle le mette à profit ⁽¹⁾ ».

(1) Cauwès, t. III, p. 439. N° 1020 (3^e édition).

Donc le principe général de libre circulation des biens, c'est-à-dire, le pouvoir que le propriétaire possède d'aliéner à son gré, n'est pas simplement une conséquence naturelle du droit de propriété, il y a plus, l'intérêt économique réprouve toute mesure qui entrave, défend ou restreint la libre circulation des biens. La faculté d'aliéner est l'un des plus puissants leviers de l'activité économique.

Chacun doit être libre de disposer, à son gré, de son bien. C'est la condition même de la circulation des richesses, et celle-ci est l'un des plus pressants besoins de nos sociétés modernes. Est-ce que de nombreuses mesures ne sont pas proposées pour mobiliser la propriété foncière ? Le régime de l'*Act torrens* et ses dérivés, notamment le système du *Grund Büch* allemand, visent à faciliter, entre les mains du propriétaire, la disposition de sa chose, son emploi économique selon ses besoins.

Tout ce qui tend à entraver la circulation des richesses, se heurte à ce besoin, à cette nécessité de mise en valeur et par suite au mouvement qui caractérise l'état social et économique moderne.

L'inaliénabilité des immeubles, en les faisant séjourner, parfois, en des mains incapables d'en bien user, contrarie donc la production et l'accroissement de la fortune nationale. D'ailleurs, que va-t-il se passer ? Il n'est pas malaisé de s'en rendre compte. Si le propriétaire n'a pas le temps, ou ne possède pas les moyens de s'en occuper, sa terre va rester en friche, son usine va être fermée : perte

sèche pour la société. Il est vrai que, plus probablement, le propriétaire va essayer de tirer argent de sa terre en l'affectant, parce que, sans cela, son bien lui coûterait, (ne fut-ce que les impôts), loin de lui rapporter.

Nous ne pouvons entrer, ici, dans l'examen de ce gros problème économique du fermage. Ce mode d'exploitation des terres a soulevé de très véhémentes critiques, et, de fait, il en mérite un assez grand nombre : citons seulement l'habitude qu'ont les fermiers, dans la période de fin de bail, de faire produire à la terre sans rien lui donner, de l'épuiser sans rien faire pour en reconstituer les éléments fertilisants. On a bien proposé un remède : établir une indemnité de plus-value pour le fermier sortant ; mais aucun système n'a paru assez satisfaisant pour être mis en pratique. D'ailleurs, nous ne faisons ici que signaler cette question sans pouvoir l'envisager à fond, le cadre de notre étude ne le permettant pas ⁽¹⁾.

Une dernière éventualité reste au propriétaire : exploiter lui-même sa terre. S'il en a la force, peut-être n'en aura-t-il pas le goût, et alors, il agira sans discernement, visant, avant tout, à obtenir un grand rendement sans tenir compte des possibilités que présente sa terre par rapport à sa composition et à sa fertilité. En un mot, il l'épuisera, il la frappera de stérilité.

(1) Gide, *Traité d'économie politique*, 1901, p. 537 et suivantes (7^e édition).

Comme on l'a dit, pourquoi la ménagerait-il, puisque la chose inaliénable en ses mains n'a plus pour lui qu'une *valeur d'usage* et aucune *valeur d'échange*. A plus forte raison, négligera-t-il de l'améliorer ⁽¹⁾.

Mais soyons plus optimistes et voyons ce que peut faire le propriétaire d'un bien inaliénable, désireux de se montrer et de se comporter en bon administrateur, en *bon père de famille* pour employer la formule courante. Naturellement, son intention n'est rien sans capitaux et les besoins de la culture moderne en exigent même beaucoup, pour produire des résultats rémunérateurs. La culture intensive veut des engrais, des machines, des soins constants et coûteux. Même observation si, au lieu d'un fonds de terre, c'est une usine ou un commerce. Outillage, machines, ouvriers, approvisionnements, capitaux de roulement, sans compter la réclame, tout cela suppose une avance d'argent considérable. Normalement le crédit supplée aux insuffisances momentanées ; mais, précisément, le crédit n'existe guère sans des garanties sérieuses. Où notre propriétaire de biens, inaliénables en tout ou en partie, trouvera-t-il du crédit, puisque sa fortune est d'utilité nulle en tant qu'instrument de gage, l'inaliénabilité et l'insaisissabilité allant géné-

(1) C'est là le reproche primordial que Bigot-Preamneau faisait aux substitutions. Rapport au Corps législatif [Locré XI, p. 358]. Discours du 14 pluviôse an X [Locré XI, p. 112]. Comparez Rossi, *Economie politique*, t. II, p. 147.

ralement de pair? « La contradiction est saisissante » avec les tentatives que l'on fait de tous côtés aujourd'hui pour donner libre cours à l'initiative individuelle, au moyen d'une large extension du » crédit ». (1)

Les biens doivent donc, au point de vue économique, circuler selon les besoins. En fait, ils circulent beaucoup, et il n'est pas sans intérêt de se rendre compte de l'importance de ce mouvement. La statistique des aliénations immobilières à titre onéreux permet de relever les valeurs suivantes sur lesquelles les droits d'enregistrement ont été assis.

En 1827, on notait 1,127 millions ; en 1869, elles atteignent 2,476 millions. Depuis, on a compté une faible diminution. Le chiffre de 1888 est de 2,020 millions (2).

Donc, plus de deux milliards de ventes pour les immeubles.

En ce qui concerne les actes à titre gratuit, on arriverait à 400 millions. Tout cela représente une circulation annuelle du *cinquantième* de la valeur totale de la propriété foncière.

Cette abondante circulation fait entrer un nouvel

(1) Bretonneau, p. 139.

(2) Nous n'avons à nous occuper que des immeubles. Pour les meubles, le mouvement de circulation est encore plus actif. La vieille maxime « *res mobilis, res vilis* » n'est plus de mise depuis longtemps au point de vue économique : elle ne l'est pas davantage au point de vue juridique.

élément dans le problème. Elle est une source perpétuelle de revenus pour l'Etat. Les droits de mutation sont l'un des impôts les plus productifs et aussi les plus facilement supportés par les contribuables. L'acquéreur envisage ce versement supplémentaire comme un sacrifice inévitable, mais qui ne l'empêche généralement pas de donner suite à son projet d'achat. Toute inaliénabilité vient donc priver l'Etat d'une ressource abondante, au grand détriment du Trésor et de l'intérêt général que les ressources publiques permettent de mieux satisfaire ⁽¹⁾.

Sous le régime ancien de la propriété, à l'époque où le but du législateur était, avant tout, de favoriser la conservation des biens patrimoniaux, les restrictions au droit d'aliéner se concevaient et c'est notamment de cette idée que procèdent les mesures légales spéciales aux fiefs et aux immeubles propres avant la Révolution. Mais, aujourd'hui, toutes ces idées ont disparu, la fonction productive de la propriété ne pouvant s'en accommoder.

La libre circulation des biens est un véritable principe d'ordre public et cette idée se retrouvera plus tard quand nous aurons à parler des causes d'inaliénabilité.

Toutes ces considérations sont certainement exactes et leur gravité paraît grande ; cependant, il ne faut pas exagérer et nous aurons à démontrer

(1) Leroy-Beaulieu, *Economie politique*, t. I, p. 589.

que des atténuations doivent y être apportées, car, pour peu qu'on se laissât entraîner, on ne tendrait à rien moins qu'à proclamer la nécessité de l'absolutisme du principe de libre circulation et l'impossibilité d'y déroger en quoi que ce soit. Le principe, en soi, est exact, mais sa portée laisse place à discussion, lorsque des raisons sérieuses viennent s'opposer à lui ou l'amender.

L'état d'incessibilité résulte, parfois, des dispositions légales; parfois aussi, les contractants cherchent à établir cette situation par une clause de leur convention, clause dont la validité sera à discuter.

Etant données les raisons d'ordre privé et d'ordre public qui sont le fondement même du principe de la libre circulation des biens, on aperçoit, dès l'abord, que les cas d'inaliénabilité légale doivent être assez rares; et, en réalité, il est facile d'énumérer les hypothèses exceptionnelles où le législateur a dérogé à la règle de libre disposition. Le régime dotal et les substitutions qui nous présentent cette situation sont restrictivement mesurés et réglementés par la loi, à cause des inconvénients économiques qu'ils peuvent engendrer et qui les rendent suspects.

Nous allons avoir bientôt à insister sur ce point, mais disons, dès maintenant, que la substitution n'est permise que dans des cas exceptionnels (art. 896 du Code civ.) et encore, lorsqu'il l'autorise, le législateur ne se résigne à l'accepter qu'à

raison d'intérêts de famille très spéciaux. Il prend toutes les dispositions nécessaires pour que les tiers en soient avertis, afin de ne pas se voir brusquement lésés par une incessibilité dont ils ignoraient l'existence.

L'article 1069 du Code civil nous dit, à ce sujet, comment s'organise la publicité : c'est, pour les immeubles, une transcription sur les registres du bureau des hypothèques du lieu de la situation des biens. Quant au régime dotal, tout le monde sait avec quelle difficulté et après quelles hésitations les auteurs du Code l'y ont admis parmi les régimes matrimoniaux et de quelles précautions ils l'ont entouré. La faveur due au mariage a semblé mériter une dérogation à la règle générale de la libre circulation des immeubles ; mais de combien de restrictions le législateur n'a-t-il pas entouré cette faculté de conférer au patrimoine dotal la garantie de l'inaliénabilité ? C'est notamment l'article 1392 qui prescrit formellement que la soumission au régime dotal ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une disposition expresse et explicite. Dès qu'il y a un doute sur le contenu de la clause, la règle de l'interprétation restrictive trouve de suite à s'appliquer. Toute incertitude sur l'intention des parties s'entend comme une volonté contraire au régime dotal et on devra décider que les futurs époux n'ont pas voulu adopter ce régime. Pourquoi tout cela ? Parce que le régime dotal avec l'inaliénabilité qui le caractérise semble entraîner, aux yeux du légis-

lateur, des inconvénients d'ordre économique. Que, si on se place en présence d'un contrat où figure une clause d'inaliénabilité résultant de la volonté nettement exprimée des parties, il s'élève alors une objection sur sa validité, objection prenant sa source dans le principe que toutes les conventions portant atteinte à la liberté du commerce ou de l'industrie doivent être déclarées illicites ⁽¹⁾.

Telle est, du moins, la position prise par la jurisprudence sur les clauses d'inaliénabilité *perpétuelle*, car, pour les stipulations *temporaires*, elle admet, sous certaines conditions, leur possibilité.

Ces clauses d'inaliénabilité, très rares dans les actes à titre onéreux, sont plus fréquentes dans les actes à titre gratuit, où la volonté du disposant s'exerce d'une façon plus intense. Le donateur, le testateur étant libre de faire ou non sa libéralité, il se conçoit que des restrictions plus ou moins étendues au droit de propriété soient insérées par lui comme condition dans son legs ou sa donation. Cela se comprend, surtout si on songe que la pensée bienfaisante peut ne pas se fixer uniquement sur le bénéficiaire immédiat, mais qu'elle peut s'étendre aussi aux descendants du gratifié ou à des tiers. Pour assurer l'exécution de cette volonté seconde, le bienfaiteur aura la tendance toute naturelle d'immobiliser la propriété entre les mains du bénéficiaire.

(1) Cassation, 5 janvier 1842, S. 42, 1, 231 ; 6 juin 1853, S. 53, 1, 191. Aubry et Rau, *Cours de Droit civil*, t. II, p. 173.

S'agit-il d'un acte à titre onéreux, la situation est bien autre, les contractants sont sur le pied d'égalité et il est anormal que l'acquéreur veuille accepter, au droit qu'il obtient, une restriction aussi grave que celle qui consisterait à lui en interdire la libre disposition. Aussi, en pratique, les exemples de ce genre sont-ils rares.

Mais ce n'est pas tout de parler d'*inaliénabilité*, il faut aussi se référer à l'hypothèse de l'*insaisissabilité immobilière*. Du reste, normalement, les deux choses vont de pair, l'une étant la conséquence, l'accessoire de l'autre. Aussi, et par exemple, dans les cas d'incessibilité légale tels que le régime dotal, la fortune immobilière est-elle insaisissable en même temps qu'intransmissible.

La clause d'insaisissabilité peut se présenter d'une façon principale sans relation avec l'incessibilité, et nous aurons à examiner plus tard ce qu'il faut en penser. Par exemple, le testateur ou le donateur peuvent-ils stipuler que les immeubles compris dans la libéralité échapperont à la main-mise du créancier ? (ce qui serait une extension de l'article 581, § 3, du Code de Procédure civile). La jurisprudence l'admet, mais la doctrine n'est pas unanime.

Nous avons envisagé jusqu'ici la question de la propriété immobilière incessible et insaisissable telle qu'elle se comporte dans notre droit actuel. Mais, depuis une dizaine d'années, un mouvement très accentué se dessine en Europe pour introduire dans les législations et, en particulier, dans la légis-

lation française, une institution qui consacrerait une nouvelle dérogation au droit commun, c'est-à-dire, au principe de la libre circulation. Sous des conditions et des exceptions à préciser, l'insaisissabilité serait garantie à un certain patrimoine appelé *Bien de famille* ou *Homestead*, comprenant la maison et un enclos d'une certaine étendue. En outre, l'aliénabilité serait restreinte, en ce sens que le consentement du chef de famille ne suffirait pas pour rendre la vente valable : le concours de la femme serait indispensable pour que l'acte de disposition puisse s'opérer.

Toutes ces mesures seraient destinées à protéger le foyer familial, dont elles assureraient la stabilité.

La législation du dernier quart du XIX^e siècle a commencé à prendre des mesures pour la protection légale du travailleur industriel ou agricole. Elle favorise le développement de toutes les institutions susceptibles d'améliorer la condition de l'ouvrier et du cultivateur, soit en facilitant l'épargne et la prévoyance, soit en améliorant, pour la famille, les conditions matérielles de l'existence par la création de logements ouvriers. L'institution du *Homestead*, qui garantit la stabilité du foyer familial et empêche le *déracinement* des familles, devra retenir plus particulièrement notre attention. Plusieurs projets de loi ont été déposés au Parlement, et le mouvement ne s'est pas limité à la France : divers états étrangers s'en sont aussi préoccupés. Le problème

est de grosse importance et mérite un examen détaillé.

Le cadre de notre travail se dégage tout naturellement des développements qui terminent notre introduction. Dans une première partie, nous examinerons la propriété immobilière incessible et insaisissable dans le droit actuel ; la seconde sera consacrée au problème législatif du bien de famille ou Homestead (1).

(1) Nous ne faisons que la théorie de la propriété privée ; nous n'avons donc pas à nous occuper de l'inaliénabilité spéciale des biens domaniaux compris dans le domaine public. Les idées fondamentales sont, du reste, différentes.



PREMIÈRE PARTIE

La propriété immobilière incessible et insaisissable en droit actuel.



Nous devons étudier sous ce titre les hypothèses où le principe de la libre circulation des biens est laissé de côté par suite de considérations diverses.

Deux groupes de situations sont à envisager :

C'est d'abord le cas où la loi elle-même autorise et organise l'inaliénabilité et l'insaisissabilité.

Puis viendra la question de savoir si les parties elles-mêmes ont le droit de stipuler l'incessibilité et l'insaisissabilité, et dans quelles conditions elles le peuvent.

Cette partie contiendra donc deux sections :

Section I. — Inaliénabilités et insaisissabilités légales des immeubles.

Section II. — Inaliénabilités et insaisissabilités conventionnelles des immeubles.



SECTION I

Inaliénabilités et insaisissabilités légales des immeubles



Les hypothèses dans lesquelles la loi permet aux particuliers de rendre intransmissible la propriété immobilière sont peu nombreuses : il y en a deux : la dot et les substitutions.

Pour être complets, nous parlerons aussi des majorats, des biens de main morte, et nous dirons quelques mots des habitations ouvrières.



CHAPITRE PREMIER

Le régime dotal

Le régime dotal comporte, dans son essence, une série de règles où tout autre intérêt est sacrifié à la conservation de la dot. Les immeubles dotaux sont inaliénables, et le consentement formel des deux époux ne suffit pas à faire échec à ce principe, qui est la base même du régime dotal. La femme devient incapable de renoncer à aucune des garanties qui lui assurent la restitution de sa dot, et, notamment, à l'hypothèque légale, à la différence de ce qui se passe sous les autres régimes matrimoniaux.

Cette mise hors du commerce des immeubles dotaux, cette « paralysie de la fortune dotale » a suscité des attaques très vives de la part des économistes. La mesure prise par la loi, l'inaliénabilité, conserve bien le patrimoine de la femme, mais, en revanche, si cette conservation est bien assurée, les époux ne peuvent se servir, à leur gré, de ces biens et en tirer toute leur utilité économique. En

effet, de quelque côté qu'il se retourne, le mari trouve des obstacles, non seulement pour l'aliénation des immeubles dotaux, ce qui est le but du législateur, mais aussi pour celle de ses propres immeubles, attendu que la femme, nantie sur eux d'un droit d'hypothèque légale, générale et occulte, n'a pas le droit de consentir à un tiers une subrogation dans cette hypothèque. Le crédit du mari disparaît par cela même, car comment trouver un prêteur puisque la femme peut primer tout créancier.

Telles sont les objections présentées contre ce régime, objections qui, malgré leur justesse, ne peuvent cependant suffire à en entraîner la prohibition.

La considération primordiale qui a fait adopter le régime dotal et le fera maintenir, sans nul doute, est que ce système répond à des mesures de prévoyance paternelle : protection de la femme et des enfants contre les dissipations et les spéculations du mari (1). Sans doute, ce résultat peut être partiellement obtenu par d'autres mesures, mais il ne l'est jamais ni aussi complètement, ni aussi efficacement que par la stipulation de dotalité.

Enfin, une autre raison doit intervenir, raison historique, et même aussi dans une certaine mesure. Le législateur s'est rendu compte que, sans le régime dotal, il ne pouvait donner satisfaction aux

(1) Le Code civil allemand de 1900 ne prohibe pas le régime dotal.

aspirations, aux besoins, aux habitudes des populations du Midi de la France, longtemps régies par les idées romaines de la *Lex Julia de fundo dotali*, qui ont laissé dans cette partie de notre pays une empreinte très profonde. On a, du reste, fait remarquer que dans cette région méridionale où le régime dotal est traditionnel; on ne peut cependant prétendre que l'usage qui en a été fait ait arrêté l'essor de l'industrie ⁽¹⁾.

Si la clause d'inaliénabilité temporaire dans les conventions doit être reconnue licite, comme le font, nous le verrons, la jurisprudence et la doctrine presque tout entière, l'objection présentée contre l'inaliénabilité dotal s'écroule, car cette mesure, en définitive, n'est pas une mise en dehors du commerce complète et perpétuelle, puisque la durée du mariage forme aussi sa limite.

Il n'est pas utile d'entrer dans des détails et de présenter ici toute la théorie de l'inaliénabilité dotal. C'est une question fort connue et dont les traités de droit civil fournissent tous des commentaires auxquels nous ne pouvons que renvoyer. Qu'il nous suffise de noter, ou plutôt de rappeler très brièvement les lignes générales de cette inaliénabilité dotal.

En vertu de ce principe, il y a quatre choses qui deviennent désormais impossibles :

- 1^o L'aliénation par les époux du fonds dotal ;
- 2^o Sa saisie par les créanciers ;

(1) Cauwès, t. III, n^o 1021, p. 443.

3^o La prescription de la propriété par un tiers ;

4^o Les conventions sur l'hypothèque légale de la femme.

L'inaliénabilité, d'après la jurisprudence, remonte dans ses effets au jour de la signature du contrat, ce qui constitue une véritable rétroactivité. D'ailleurs, il convient d'ajouter que ce principe n'a jamais reçu d'application pratique.

Contre les aliénations, la garantie qui provient du régime dotal est très énergique, puisqu'elle empêche de faire valablement aucun acte d'aliénation totale ou partielle, directe ou indirecte.

Les aliénations *totales* sont toutes prohibées : vente, échange, donation, transaction, compromis ; de même pour le partage d'ascendants et la donation de biens à venir (1).

Quant aux aliénations *partielles* comme les constitutions de droits réels, servitudes, usufruits, la dotalité s'y oppose complètement. Cependant, malgré l'inaliénabilité dotale, il n'est pas impossible de trouver certains actes permis à la femme : ce sont le testament et le partage ; c'est que le testament ne produira ses effets qu'au moment où l'incessibilité aura disparu et que le partage est une aliénation nécessaire opérant avec effet déclaratif. (Art. 883 du Code civil).

(1) Ce dernier acte équivaut à une aliénation, dit la Cour de Cassation, puisqu'il empêche le donateur de disposer ultérieurement à titre gratuit (Cass. 8 mai 1877, S. 77. I. 252. Cassation, 25 avril 1887, S. 87. I. 320).

Toute aliénation du fonds dotal aura, comme sanction, la nullité absolue.

L'inaliénabilité ne prend fin qu'à la dissolution du mariage : la séparation de biens ne la fait pas tomber.

Le principe d'inaliénabilité ne cède que devant certaines exceptions strictement déterminées par la loi, dans les articles 1555 à 1558 du Code civil.

Avec l'autorisation du mari, la femme qui a des enfants d'un précédent mariage peut disposer du fonds dotal pour leur établissement. S'il s'agissait d'un enfant commun, l'immeuble dotal pourrait encore être aliéné, mais alors l'autorisation de justice serait nécessaire. Cette intervention du tribunal est également exigée dans les cas énumérés par l'article 1558 et l'aliénation se fait aux enchères pour fournir des aliments à la famille, pour tirer le mari de prison ⁽¹⁾, pour payer les dettes de la femme et celles du constituant de la dot antérieures au mariage, enfin pour les dépenses de conservation qu'exige le fonds dotal. On peut encore citer la vente sur licitation et l'échange sous les conditions de l'article 1559, mais c'est tout.

Telle que nous venons de la présenter, l'inaliénabilité suppose un contrat de mariage très simple, sans aucune stipulation complémentaire par les époux. Mais on n'aurait qu'une notion trop incomplète du régime dotal et de l'inaliénabilité, si l'on

(1) C'est la contrainte par corps dans les rares hypothèses où la loi de 1867 l'a laissée subsister.

ne faisait pas intervenir une faculté que les époux possèdent, de par la loi même, de modifier cette structure un peu absolue.

Le régime dotal peut, et cela arrive souvent, être assoupli par une clause spéciale de remploi (art. 1557 Code civil), ce qui permettra aux époux de faire face aux éventualités urgentes s'il s'en présente, ou de profiter d'occasions avantageuses. Quand il y a stipulation de remploi, l'aliénation n'est valable qu'à la condition d'un remploi et d'un remploi régulier. Ce remploi est soumis aux mêmes règles que sous la communauté et notamment, il faut effectuer la double déclaration prévue par l'article 1435 du Code civil ; mais en outre, ce remploi doit avoir lieu en immeubles, afin de donner à la femme un bien de même nature que celui dont elle dispose (1). Toutefois, il en serait autrement dans le cas où le contrat de mariage aurait, comme il le fait souvent, établi une plus grande latitude et prévu en quels biens ou valeurs le remploi devra ou pourra être fait.

L'immeuble acquis en remploi est dotal comme le premier et comme lui aliénable sous condition de remploi ; toutefois la dotalité ne l'affecte que jusqu'à concurrence du prix à remployer, s'il vaut plus que le premier.

Le défaut de remploi ouvrirait à la femme l'action en nullité de l'aliénation, car la condition de

(1) Les lois du 2 juillet 1862, art. 46, et du 16 septembre 1871, art. 29, autorisent cependant le remploi en rentes sur l'Etat,

laquelle dépendait sa validité n'a pas été accomplie. La différence apparaît nettement entre le régime dotal et la communauté.

Le remploi est obligatoire pour les tiers, car ils sont, de plein droit, garants du défaut de cette opération ; aussi, les tiers peuvent-ils retenir le prix jusqu'à ce qu'on leur justifie que le remploi a été fait et utilement fait. Dans beaucoup de contrats de mariage, il est stipulé que l'acquéreur du fonds dotal ne sera valablement libéré qu'en versant le prix d'achat entre les mains des vendeurs du bien de remploi ; de telle sorte que le mari n'aura jamais les fonds entre les mains et la sécurité de la femme est absolument complète ⁽¹⁾.

La société d'acquêts, si souvent jointe au régime dotal, combine les avantages de la conservation du bien, provenant du régime dotal, avec ceux qu'offre la communauté quant à la fusion des intérêts entre les époux.

Nous aurons à reparler plus tard du régime dotal et à le comparer au homestead ou bien de famille. Pour le moment, et sans vouloir anticiper sur des développements qui viendront plus utilement et se comprendront mieux dans notre seconde

(1) La jurisprudence a admis la possibilité de modifier la responsabilité des tiers en déclarant au contrat de mariage soit qu'il n'auront aucune responsabilité, soit qu'ils seront tenus seulement de vérifier l'existence du remploi sans être garants de sa valeur ou de son utilité. (Cassation, 28 janvier 1890, D. 90. I. 97).

partie, on peut néanmoins tirer, de l'étude que nous venons de présenter, quelques indications.

Le régime dotal n'est pas une protection pour la femme pauvre, mais pour la femme riche qui craint la mauvaise administration de son mari. Ce n'est pas non plus une protection pour la famille, mais bien pour la femme prise individuellement, qu'elle ait ou non des enfants. Le régime dotal ne sauvegarde pas le foyer domestique dont la conservation est indispensable à la famille, puisque sa protection disparaît au moment précis où la famille en aurait surtout besoin, c'est-à-dire lors de la dissolution du mariage ; mais cette protection s'applique à tous les biens de la femme, sans distinction de nature ou de destination.

La protection accordée aux biens dotaux par notre Code civil est un argument sérieux à opposer aux adversaires du bien de famille qui voient en lui un privilège et une restriction fâcheuse au droit de propriété. Le régime dotal est plus compréhensif et cependant, dans plusieurs régions de la France, il est en usage, plus ou moins assoupli par les clauses du contrat, mais toujours avec la garantie irréductible de l'inaliénabilité.

Le régime dotal a pour effet de soustraire à l'action des créanciers les biens constitués en dot, d'une manière bien plus absolue que ne le fait l'institution du homestead ou bien de famille.

CHAPITRE DEUXIÈME

Inaliénabilité dans les régimes matrimoniaux autres que le régime dotal



En adoptant le régime de la communauté, les époux pourraient-ils stipuler que les biens de la femme seront inaliénables? La validité de cette clause est reconnue tant en doctrine qu'en jurisprudence. Le principe de la liberté des conventions matrimoniales, posé par l'article 1387, est assez large pour pouvoir comporter cette interprétation. Aucun texte ne vient prohiber l'insertion de la clause d'inaliénabilité dans les contrats de mariage autres que le régime dotal. La légalité de cette stipulation est donc admise. Elle garantit à la femme la conservation de son patrimoine, avantage que le législateur a considéré avec faveur. Cette clause devient de plus en plus fréquente dans la pratique. Dans le Nord même de la France, tout en adoptant le régime de la communauté qui est dans les tradi-

tions du pays, les femmes veulent se placer sous la protection de la dotalité.

L'inaliénabilité est le caractère distinctif du régime dotal, mais ce n'est pas un privilège attaché à ce régime, c'est une exception au droit commun que la loi autorise dans l'intérêt de la femme : elle doit donc l'admettre sous tous les régimes. D'ailleurs, en dehors du principe de la liberté des conventions matrimoniales, on peut invoquer un autre argument. L'article 1581 permet de stipuler l'inaliénabilité sous le régime de la communauté d'acquêts, il doit donc le permettre implicitement dans toutes les autres communautés, et notamment dans la communauté légale. Il n'y a, en effet, aucune raison d'établir une différence entre la communauté légale et la communauté d'acquêts, qui n'est pas autre chose que la communauté légale modifiée quant aux biens et aux dettes qui y entrent ⁽¹⁾. Cependant on a fait diverses objections. La femme qui se marie sous le régime de la communauté, dit-on, conserve la capacité d'aliéner ses immeubles avec l'autorisation maritale ; elle ne peut pas renoncer à cette faculté. D'autre part, l'inaliénabilité offre des inconvénients au point de vue économique et, dès lors, on ne doit pas l'étendre au-delà des cas où le Code l'a spécialement établie. A ceci, on peut répondre que lorsque les futurs époux adoptent le régime

(1) Laurent, XXI, 127. Aubry et Rau, t. V, § 504, p. 268. Planiol, t. III, p. 244. Cassation, 29 juin 1847, D. 47. 1. 295. Cassation, 13 novembre 1895, D. 96. 1. 14 ; S. 99. 1. 267.

dotal, c'est par un acte de volonté libre et spontanée ; la femme peut, en effet, dans son contrat de mariage, renoncer à la protection de l'inaliénabilité. Dès lors, si cette intransmissibilité résulte de la volonté des parties, on ne comprend pas comment il serait interdit de la transporter dans un autre régime matrimonial.

On ne peut donc pas dire que la femme qui se marie sous le régime de la communauté, en y introduisant l'inaliénabilité, porte atteinte à sa capacité ; elle use simplement d'une protection que la loi a établie en sa faveur et qui est la plus complète et la plus efficace.

L'inaliénabilité peut donc être jointe à la communauté, mais c'est à une condition : on doit s'expliquer formellement et avec précision (art. 1392). Toute clause obscure ou ambiguë serait considérée comme inexistante. Pour ne citer qu'un exemple, la Cour de Caen avait reconnu comme impliquant inaliénabilité des propres de la femme un contrat de mariage portant que « les immeubles présents et à venir de la future ne » pourront être aliénés sans un remploi en immeu- » bles par elle accepté, ou bien sans une garantie » hypothécaire suffisante pour lui assurer la reprise » du prix, garantie que les acquéreurs seront tenus » de conserver par l'inscription ». L'arrêt déféré à la Cour de Cassation fut annulé. Renvoyé devant la Cour de Rennes, celle-ci se prononça dans le même sens que celle de Caen. La Cour suprême, toutes Chambres réunies, admit alors que la clause dont il

s'agit n'était ni une déclaration expresse de dotalité, comme l'exige l'article 1392, ni une stipulation pouvant être considérée comme en tenant lieu. Elle n'avait d'autre effet que d'assurer certaines garanties à la femme en cas d'aliénation ; il n'en ressortait nullement que, d'une manière absolue et pour toutes ses obligations, les biens immeubles de la femme se trouvaient frappés d'inaliénabilité. En un mot, d'après la Cour de Cassation, il s'agissait d'une clause de remploi opposable aux tiers ⁽¹⁾.

Pour être complet sur les clauses d'inaliénabilité dans les régimes matrimoniaux autres que le régime dotal, il convient de signaler encore deux hypothèses.

Au lieu de stipuler, comme nous venons de le voir, l'inaliénabilité pour ses biens propres, c'est-à-dire ceux dont elle conserve la propriété entière, la femme insère, parfois, une clause d'inaliénabilité même pour sa part dans les acquets, c'est-à-dire pour la moitié qui lui revient dans la masse commune. La Cour de Cassation déclare cette clause nulle comme portant atteinte aux droits du mari, en tant que chef de la communauté (art. 1388 du Code civ.). Du moment qu'on adopte le régime de la communauté, le mari doit avoir la libre disposition de la masse commune ⁽²⁾.

(1) Caen, 4 juillet 1842, D. 45. 4. 164. Cassation, 6 novembre 1854, D. 54. 1. 439. Cassation, 8 juin 1858, D. 58. 1. 233.

(2) Cassation, 29 juin 1847, D. 47. 1. 295.

Une dernière hypothèse peut se présenter, c'est la suivante : deux époux conviennent qu'un capital fourni, moitié par moitié, par chacun sera employé à l'acquisition d'un immeuble devant rester indivis pendant toute la durée du mariage. Toujours d'après la convention, cet immeuble devra, en cas de vente, être remplacé par un autre d'égale valeur. Cette clause équivaut évidemment à une clause d'inaliénabilité. Elle rend même le bien incessible dans son entier, aussi bien quant à la part du mari qu'à celle de la femme. Telle est l'hypothèse. Etant donné que, dans le cas précédent, la Cour de Cassation a prononcé la nullité de la clause du contrat de mariage rendant inaliénable la part de la femme dans les acquets, il semblerait que la même décision devrait être admise ici. Eh bien ! il n'en est rien : la Cour de Paris a validé cette convention par un arrêt du 6 juin 1885, et sa décision, déférée à la Cour de Cassation, n'a pas été censurée ⁽¹⁾.

(1) Cassation, 30 novembre 1886, D. 87. 1. 49, avec un rapport de M. Ballot-Beaupré et une note de M. Poncet.



CHAPITRE TROISIÈME

Substitutions et Majorats

Le principe de la libre circulation des biens est l'une des causes de la prohibition des majorats et des substitutions fidéicommissaires par le Code civil, à cause de l'obstacle qu'ils mettent à la transmission des biens. Ces biens sont, en effet, mis hors du commerce, le donataire ou le légataire devant les garder pour les rendre, à son décès, à une autre personne désignée par le disposant lui-même.

Notre ancien droit s'inspirait, sur cette matière, d'idées différentes des nôtres, et notamment, du souci de maintenir, autant que possible, les biens dans les familles. L'idée de la conservation de la situation sociale de la famille, de la « splendeur du nom », avait entraîné l'admission de la clause d'inaliénabilité absolue et indéfinie dans les actes à titre gratuit.

Les parlements, nous dit Basnage ⁽¹⁾, admettaient, en général, que lorsque la chose était restée pendant plusieurs générations dans la famille du donataire, les héritiers de celui qui l'avait aliénée étaient admis à la revendiquer entre les mains du tiers acquéreur. Cette défense d'aliéner au mépris de l'interdiction portée à l'acte, et dans ces conditions de temps, était bien une reconnaissance de l'inaliénabilité absolue et permanente. Souvent la charge de restitution était anciennement imposée pour plusieurs générations successives (substitutions graduelles) et, souvent aussi, à chaque transmission, au profit de l'aîné des enfants mâles.

Nous n'insisterons pas sur l'historique des substitutions, ce qui nous entraînerait trop loin de notre sujet. Aussi bien la question n'a plus guère d'intérêt pour notre législation actuelle.

Les substitutions ont donc, jadis, été permises et même encouragées, comme le procéda le plus sûr pour conserver le prestige et la force de la noblesse. Ceci est si vrai que Napoléon 1^{er}, voulant en reconstituer une, créa les majorats. Les substitutions furent abolies par la Révolution qui voyait en elles, en même temps qu'une dérogation grave à certains principes fondamentaux de l'Economie politique, un empêchement très sérieux à la mise en pratique de l'égalité républicaine.

(1) Basnage. Des donations sur l'article 143 de la coutume de Normandie.

L'Empire éprouva le besoin de reconstituer partiellement l'ancien état de choses, afin de créer une aristocratie puissante sur laquelle le trône impérial pourrait trouver un solide appui. Les généraux et les hommes d'Etat comblés de titres et de décorations virent leur situation consolidée par une fortune territoriale qui leur assurait la possibilité de paraître brillamment à la Cour. Un décret du 30 mars 1806 érigea certaines provinces soumises, en fiefs majoralisés qui furent, la même année, rattachés au territoire français. Un Senatus-consulte du 14 août 1806 établit cette disposition générale : « Sa Majesté pourra autoriser un chef de famille à » substituer ses biens libres pour former la dotation » d'un titre héréditaire, que Sa Majesté érigerait en » sa faveur, reversible à son fils aîné, né ou à naître, » et à ses descendants en ligne directe de mâle en » mâle. »

L'année suivante, le paragraphe que voici fut ajouté à l'article 896 du Code civil : « Néanmoins, les biens » libres formant la dotation d'un titre héréditaire que » l'Empereur aurait érigé en faveur d'un prince ou » d'un chef de famille, pourront être transmis héréditairement ». Enfin, il faut ajouter le décret du 1^{er} mai 1808, qui vient préciser toute cette matière en instituant deux sortes de majorats : les majorats de propre mouvement et les majorats sur demande. Les premiers étaient constitués par l'Empereur avec des biens faisant partie du domaine extraordinaire. Les seconds étaient fondés par des particu-

liers au moyen de leurs biens personnels, avec l'autorisation du Souverain.

Les majorats devaient se composer d'immeubles libres de toute charge ou hypothèque. Les rentes sur l'Etat et les actions de la Banque de France pouvaient être immobilisées dans ce but. Quant à leur condition, ces biens devenaient inaliénables et insaisissables. Seuls les titulaires qui avaient créé eux-mêmes la dotation pouvaient obtenir, en cas de nécessité, l'autorisation de changer, en tout ou en partie, leur composition originale.

L'Empire tombe, la Restauration lui succède. Comme il fallait bien s'y attendre, le nouveau gouvernement reprit, à son compte, l'institution des majorats. Il la lia à l'organisation de la pairie, et l'ordonnance du 25 août 1817 imposa à tout pair de France, sauf aux ecclésiastiques, l'obligation d'avoir un majorat. Un projet rétablissant le droit d'aînesse et abrogeant l'article 896 du code civil fut présenté par le gouvernement, mais il eut contre lui l'opinion publique et la Chambre des pairs le repoussa.

Le sort fut plus favorable au projet relatif aux substitutions. La loi de 1826 contenait une disposition ainsi conçue : « Les biens dont il est permis » de disposer aux termes des articles 913, 915 et » 916 du code civil, peuvent être donnés, en tout » ou en partie, par actes entre vifs ou testamen- » taires, avec charge de les rendre à un ou plusieurs » enfants du donataire nés ou à naître, jusqu'au » deuxième degré inclusivement ».

Les substitutions ainsi rétablies n'obtiennent, d'ailleurs, pas le succès escompté. Comme elles servaient les intérêts de la bourgeoisie plutôt que ceux de la noblesse, elles furent frappées d'une impopularité qui augmenta encore en raison de ce fait que les inégalités consacrées par elles n'étaient même plus couvertes par l'éclat du nom ou par des traditions séculaires. Aussi l'institution ne vécut-elle que jusqu'en 1849 : elle disparut alors sans aucune résistance.

La révolution de 1830 exerça son influence sur notre matière. La loi du 30 décembre 1831 supprima la pairie. « Dès ce moment, comme le dit Dupin, il ne » fut plus nécessaire de constituer des majorats » pour servir de véhicule à un titre. » Aussi bientôt les pairs qui en avaient créé demandèrent-ils eux-mêmes qu'on remit ces biens dans la circulation. La loi du 12 mai 1835 interdit la création de nouveaux majorats. Quant à ceux qui existaient, on prépara leur disparition en les limitant à deux degrés. Cette mesure ne visait que les majorats sur demande ; quant à ceux de propre mouvement, on les laissait subsister jusqu'à ce qu'ils s'éteignissent normalement, c'est-à-dire jusqu'à l'extinction de la lignée mâle. On ne pouvait, disait-on avec juste raison, enlever sans injustice aux familles des biens que la nation leur avait constitués en échange de leurs services.

Une tentative fut faite à la Chambre des députés en 1835 pour abroger la loi de 1825 sur les substi-

tutions : l'opposition de la Chambre des pairs la fit échouer. Mais la loi de 1849 la fit aboutir.

Le projet présenté par M. de Parieu laissait intacte la situation des majorats de propre mouvement, mais remettait dans la circulation les biens affectés aux majorats sur demande par l'abrogation complète de l'art. 2 de la loi de 1835.

Valette combattit ce projet considérant qu'il ne fallait pas léser les droits acquis. « Sous l'empire » de la législation actuelle, disait-il dans son rapport, l'appelé ne peut être dépouillé, à l'avance, » par aucun acte d'aliénation même à titre onéreux, » émané du titulaire. Les biens du majorat sont » tenus en réserve pour l'appelé : il a donc sur eux » un véritable droit, bien que conditionnel. » Il concluait pourtant à la réforme des majorats en hâtant leur extinction. Le texte de la nouvelle loi consacre ces idées. « Pour l'avenir, la transmission » limitée à deux degrés, à partir du premier titulaire, n'aura lieu qu'en faveur des appelés déjà nés » ou conçus lors de la présente loi. S'il n'existe pas » d'appelés à cette époque ou si ceux qui existaient » sont décédés avant l'ouverture de leur droit, les » biens du majorat deviendront immédiatement » libres entre les mains de leurs possesseurs. »

Restait à régler le sort des substitutions faites en vertu de la loi de 1826. On aurait pu songer à rendre les biens substitués libres entre les mains des bénéficiaires actuels. C'eût été suivre l'exemple de la loi de 1792 qui n'avait été inspirée que par

l'idée d'une réaction violente contre le passé ; aussi, on finit par s'entendre pour maintenir les droits des appelés nés ou conçus lors de la promulgation de la loi.

Ainsi donc, après tous ces changements, on revint au système du Code civil qui a toujours existé depuis.

En fait, même après la loi de 1849, les majorats de propre mouvement ont continué d'exister. Ils valent encore une douzaine de millions. Quant aux majorats sur demande ou substitutions établies en vertu de la loi de 1826, leur abolition virtuelle résulte de la loi de 1849. On en compte encore trois actuellement.

Les majorats de propre mouvement, il est bon de le rappeler, se trouvent, depuis un an environ, dans une situation nouvelle. Ils ne devaient s'éteindre que dans les conditions prévues à leur origine, c'est-à-dire par l'extinction de la lignée mâle, ce qui, d'après les calculs de probabilités, aurait eu lieu dans quatre siècles et demi environ. Le gouvernement, trouvant cette échéance trop lointaine, a décidé de les racheter. Une convention est intervenue le 14 octobre 1904 entre l'Etat et les intéressés. Soutenue devant la Chambre par M. Rouvier, ministre des finances, le 21 octobre, elle a été adoptée et incorporée dans la loi de finances du 22 avril 1905. Un décret du 23 avril 1905 a complété les mesures prises. Ces dates marquent donc la disparition définitive des majorats en France.

Notre Code ne connaît donc plus les majorats, et les substitutions y occupent une place très restreinte. Pourquoi cela ? C'est que, loin d'être une conséquence du droit de propriété, elles en altèrent l'essence. « C'est une sorte d'épuisement ou d'absorption du droit de disposer par une génération, au détriment de celles qui suivent. » Les propriétaires grevés n'ont qu'un droit imparfait, immobilisé entre leurs mains, et qui ne leur permet d'obtenir aucun crédit. « Au point de vue économique, comme au point de vue juridique, la substitution paraît exorbitante, car la prévoyance de l'homme étant bornée, il n'est pas rationnel que le disposant puisse, de par sa volonté, enchaîner la liberté d'action de ceux à qui les biens seront transmis et cela, pendant plusieurs générations. » Malgré la publicité, elles donnent aussi un faux crédit au grevé, qui ne peut disposer des biens au préjudice des appelés. En sens inverse, elles frappent d'hypothèque les biens libres du grevé à titre de garantie de restitution, et entravent ainsi son crédit légitime ⁽¹⁾.

Les substitutions fidéicommissaires ont été prohibées comme incompatibles avec un système successoral égalitaire. Par exception, et dans le but unique de leur assurer des aliments, le Code civil les tolère encore en faveur des petits-enfants du disposant ou des enfants de ses frères et sœurs ; mais elles doivent être dégagées de toute idée de

(1) Cauwès, t. III, n° 1,033.

privilège. Elles ne sont valables, en effet, qu'à la condition de profiter indistinctement à toute la postérité du grevé, à tous ses enfants nés ou à naître; en outre, les effets en sont limités à un degré.

Ainsi restreintes, les substitutions ont pour but unique de protéger les petits-enfants ou les neveux et nièces du disposant contre les actes de dissipation de leurs parents.

Il est de doctrine et de jurisprudence que le grevé à la substitution peut aliéner et hypothéquer valablement les biens soumis, à la charge de conserver et de rendre, sauf, le cas échéant, l'exercice du-droit des appelés ⁽¹⁾. Il a été décidé aussi, dans le même ordre d'idées, que, malgré la clause d'intransmissibilité, les créanciers à hypothèque légale pouvaient prendre inscription sur les immeubles grevés d'une substitution ⁽²⁾.

Insistons un peu sur ces idées qui nous font voir ce que sont devenues l'incessibilité et l'insaisissabilité de la propriété immobilière, dans ce cas spécial.

Jusqu'au jour de l'ouverture de la substitution, le grevé est propriétaire des biens substitués. Il peut donc les aliéner, les hypothéquer. Personne, ni lui, ni qui que ce soit, n'a qualité pour attaquer les actes ainsi faits, tant que la substitution n'est pas ouverte. D'ailleurs, il faut observer que son

(1) Paris, 25 juillet 1850, D. 51. 2. 170.

(2) Caen, 12 juin 1854, D. 55. 2. 193.

droit peut se consolider définitivement en sa personne ; si les appelés font défaut pour un motif ou pour un autre, tous les actes du grevé deviennent inattaquables.

Par une conséquence toute naturelle, les biens frappés de substitution peuvent faire l'objet d'une saisie, entre les mains du bénéficiaire, par ses propres créanciers. Cependant, comme de juste, cette saisie ne serait pas opposable aux appelés, si leur droit venait à s'ouvrir ⁽¹⁾.

Supposons maintenant que le droit de substitution vienne à se réaliser, c'est-à-dire que le grevé décède, laissant un ou plusieurs appelés qui se portent acceptants et demandent à recueillir la substitution. Que va-t-il se passer ?

La réponse ne fait aucune difficulté. Tous les actes de disposition consentis par le grevé n'ont plus aucune valeur. Tel est le résultat, mais il ne suffit pas de le constater, il faut encore en présenter l'explication juridique.

D'ordinaire, on fait intervenir ici l'idée de résolution, et on dit que le grevé est propriétaire sous condition résolutoire. C'est l'explication donnée par Pothier, et beaucoup d'interprètes s'en sont contentés. Elle a, cependant, semblé peu satisfaisante à d'autres auteurs qui ont contesté, non sans raison, nous paraît-il, que l'idée de résolution fût vraiment exacte. Si le droit du grevé était réellement résolu,

(1) Bordeaux, 3 mai 1877, S. 77. 2. 236, D. 78. 2. 95.

disent-ils, il faudrait donc le regarder comme n'ayant jamais été propriétaire des biens frappés de substitution ; par suite, la libéralité faite à son profit serait effacée, et il ne resterait plus, de la double disposition formant substitution, que celle qui profite aux appelés. Une telle conception mutilerait, après coup, la volonté du disposant. Or, cette transformation est parfaitement inutile pour expliquer les résultats qui se produisent.

« Il suffit de considérer le grevé comme un » propriétaire ordinaire pouvant se transformer, » sous une certaine condition (c'est l'ouverture de » la substitution) en un propriétaire de *biens in-* » *aliénables*. L'inaliénabilité conditionnelle, quand » la condition se réalise, suffit à tout justifier. Les » actes de dispositions sont annulés, et on n'a pas » besoin de supposer que le droit de propriété est » rétroactivement anéanti en la personne du grevé. » On répond bien mieux à l'idée de la substitution » si on suppose que la propriété a résidé pendant » toute sa vie sur sa tête, sans qu'il ait pu en » abuser au détriment des appelés » (1).

Que cette explication par l'idée d'inaliénabilité triomphe, ou que l'on se range à l'idée traditionnelle de résolution proprement dite, le résultat principal sera le même : le grevé ne peut pas disposer des biens substitués ni établir sur eux des droits réels opposables aux appelés. Cependant, cette règle

(1) Planiol, *Traité de Droit civil*, t. III, n° 3,320.

ne doit être entendue que sous certaines restrictions : il va de soi que les actes d'administration, et notamment les baux, seront maintenus ; il en sera de même des jugements et des transactions, quand le tuteur à la substitution est régulièrement intervenu ; enfin, la prescription court contre le grevé et est opposable aux appelés.

Le sort de l'hypothèque légale de la femme du grevé est réglé par l'article 1054 du Code civil. Sa garantie y est beaucoup amoindrie, car le recours n'est que subsidiaire ; en cas d'insuffisance des biens libres, il n'a lieu que pour le capital de la dot (et non pour les autres créances de la femme). Enfin, et surtout, il n'existe que si le disposant l'a expressément ordonné, ce qui sera bien rare.

CHAPITRE QUATRIÈME

Les biens de mainmorte

Les biens de mainmorte sont soumis au principe de la libre circulation et aucune règle juridique ne limite ni n'entrave son application ; mais, en fait, ils y sont soustraits par la qualité du propriétaire.

La législation a réglementé les conditions dans lesquelles les personnes de mainmorte pouvaient acquérir à titre gratuit. Les raisons de cette intervention législative sont fort connues et il est inutile d'y insister beaucoup. Les personnes morales, dites de mainmorte, ont une existence en quelque sorte perpétuelle et, au point de vue politique, l'accumulation illimitée de richesses entre leurs mains, par la simple échéance du temps, risquerait de devenir un péril social, car elles pourraient arriver, au moins en théorie, à former autant d'états indépendants dans l'Etat.

La mainmorte avait pris une extension considé-

nable sous l'ancien régime, aussi l'édit d'août 1749 vint-il établir le principe de l'incapacité d'acquérir pour ces personnes morales. Beaucoup plus près de nous, la loi du 1^{er} juillet 1901 a réglementé la question des congrégations religieuses par des mesures que nous n'avons pas à apprécier ici, car elles sortent du cadre de notre étude.

Les aspects économiques de la question doivent seuls nous retenir.

On a ramené à trois les considérations économiques soulevées par la mainmorte ⁽¹⁾ :

D'abord, en ce qui concerne la répartition, l'inconvénient d'une concentration excessive au profit d'êtres moraux qui, n'ayant pas de durée définie, peuvent poursuivre à travers les siècles une œuvre d'accumulation progressive ;

En second lieu, au point de vue de la circulation, la mise hors du commerce, l'immobilisation à peu près absolue des biens. Les associations n'aliènent que rarement et ne meurent pas, tandis qu'elles acquièrent indéfiniment, de générations en générations ; les biens s'accumulent, les propriétés s'arrondissent : c'est un véritable envahissement, par étapes successives, de la propriété des particuliers. Mais pourquoi, dira-t-on, les personnes de mainmorte n'aliènent-elles pas ? Tout simplement parce qu'elles n'ont pas, par leur rôle et leur fonction même, le besoin d'échanger qu'éprouvent les parti-

(1) Cauwès, t. III, n^o 1023 ; t. I, n^o 73.

culiers. La thésaurisation se comprend encore, si on réfléchit que les administrateurs de ces biens n'ont pas la même liberté d'action que les simples particuliers.

Enfin et surtout, en ce qui concerne la production, les biens de mainmorte, à cause de leurs règles d'administration peu favorables au progrès industriel, sont peu productifs. On estime au tiers de la productivité moyenne ce que rapportent ces biens. Les personnes qui gèrent la fortune des associations de mainmorte n'ont aucun intérêt personnel dans l'affaire ; aussi ce puissant stimulant de l'intérêt personnel, qui se fait sentir si profondément, d'ordinaire, n'existant pas ici, la productivité en souffre. Il faut, d'ailleurs, ajouter que l'association a plutôt en vue la conservation prudente que les innovations hardies qui ne vont pas sans de gros risques. Lorsqu'on a des années et des siècles devant soi, il suffit de laisser accomplir au temps son œuvre d'accumulation.

La statistique annuelle de 1888, relève les libéralités faites en France aux établissements d'utilité publique ; elle énumère : deux mille donations ou legs, aux établissements religieux pour une valeur de six millions et demi de francs ; seize cents libéralités aux établissements charitables, pour seize millions ; cent dix aux établissements de bienfaisance, pour cinq cent cinquante mille francs ; enfin, soixante aux établissements d'instruction, pour sept cent vingt mille francs.

La conclusion économique est donc qu'il y a plus de garantie d'accroissement de richesse avec la propriété possédée par les personnes physiques qu'avec celle des gens de mainmorte ⁽¹⁾.

Reste le point de vue fiscal, dont il faut dire un mot. Le Trésor est intéressé à ce que les acquisitions de mainmorte soient limitées, parce que l'Etat perçoit, à chaque transmission entre vifs ou par décès, des droits de mutation. Or, les personnes de mainmorte ne paient pas de droits de mutation comparables à ceux des mutations par décès, et les aliénations entre vifs sont peu fréquentes. Différentes lois ont essayé de rétablir une sorte d'équilibre ou de compensation : la loi du 20 février 1849 soumet les immeubles appartenant aux personnes morales administratives à une taxe annuelle repré-

(1) « Les libéralités aux personnes de mainmorte ont suscité » une question fort délicate. Très souvent, les libéralités, à » raison même du caractère de l'établissement gratifié ou de la » volonté exprimée par le disposant, constituent des *fonda-* » *tions*. Non seulement l'existence, mais la propriété ne sont » maintenues aux personnes civiles que par la volonté de la » souveraineté, toujours maîtresse de supprimer l'une ou l'autre. » Or, cette propriété, si différente, dans son essence même, de » la propriété ordinaire, n'est acquise, dans le cas de fonda- » tion, que dans un but déterminé. S'il arrive, et il arrive » presque fatalement par l'effet du temps, que la fondation » dégénère ou est détournée du but indiqué par le disposant, » l'autorité intervient alors pour rappeler à l'observation de la » loi primitive et, au besoin, elle emploierait une sanction » plus rigoureuse. » Cauwès, n° 1023 *in fine*, p. 446.

sentative du droit de mutation ; la loi de finance de 1881, puis celle de 1884, les ont assujettis à la taxe dont sont frappés les produits ou bénéfices des sociétés. De plus, les accroissements résultant des clauses de reversion au profit des survivants, grâce auxquelles les personnes de mainmorte échappent au paiement de l'impôt de mutation, ont été soumis aux droits de succession ou de donation d'après le tarif de droit commun. Enfin, les personnes de mainmorte sont soumises à une taxe d'accroissement de 11,25 %, qui est censée remplacer les droits de mutation par décès (loi du 28 décembre 1880, art. 4). Mais cette taxe ne dépasse-t-elle pas le but visé et n'a-t-elle pas été établie sous l'influence des passions politiques pour nuire à certaines personnes de mainmorte et, en particulier, aux congrégations religieuses ?



CHAPITRE CINQUIÈME

Habitations ouvrières

A vrai dire, il n'est pas question, dans notre législation actuelle, d'inaliénabilité ou d'insaisissabilité pour les logements ouvriers. Au point de vue législatif, nous verrons, dans notre seconde partie, que l'institution du Bien de famille ou Homestead aurait pour effet de rendre le foyer familial stable pour l'ouvrier comme pour les membres des autres classes de la société.

Nous voulons seulement signaler dans ce chapitre les dispositions des lois du 30 novembre 1894 et du 12 avril 1906, relatives aux habitations à bon marché, et les mesures qu'elles prennent pour assurer ou favoriser la conservation de la propriété ouvrière, de la maison construite dans les conditions édictées par la loi. Ces mesures sont au nombre de deux :

- 1^o Maintien de l'indivision ;
- 2^o Attribution sur estimation.

L'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 porte que les mineurs *peuvent* demander *le* maintien

de l'indivision pendant dix ans et qu'à sa majorité, chacun des appelés est en droit d'exiger la délivrance de l'immeuble dans sa totalité, à charge de payer une soulte à ses cohéritiers.

Cette faculté de reprise sur estimation peut donner lieu à des demandes concurrentes. La préférence est alors accordée, d'après la loi de 1894, à l'héritier désigné par le défunt, puis à l'époux survivant, s'il est copropriétaire au moins pour moitié. Toutes choses égales, la majorité décide ; à défaut de majorité, le sort désigne le bénéficiaire.

Ces dispositions ont été remaniées et complétées par une loi récente, votée par le Sénat le 27 mars 1906, sur un rapport de M. Strauss, par la Chambre des Députés, le 11 avril, et promulguée à l'*Officiel* le 12 avril 1906.

Voici les règles nouvelles qu'on trouve dans l'article 8 de cette loi :

1^o Si le conjoint survivant est copropriétaire de la maison au moins pour moitié et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut, à sa demande, être maintenue pendant cinq ans à partir du décès et être continuée ensuite, de cinq ans en cinq ans, jusqu'à son propre décès.

Si la disposition de l'alinéa précédent n'est point appliquée et si le défunt laisse des descendants, l'indivision peut être maintenue, à la demande du conjoint ou de l'un de ses descendants, pendant cinq années à partir du décès.

Dans le cas où il se trouve des mineurs parmi les descendants, l'indivision peut être continuée pendant cinq années à partir de la majorité de l'ainé des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans.

Dans ces divers cas, le juge de paix prononce le maintien ou la continuation de l'indivision, après avis du conseil de famille, s'il y a lieu.

2^o Chacun des héritiers et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété, à la faculté de reprendre la maison sur estimation. Lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est accordée d'abord à celui que le défunt a désigné, puis à l'époux s'il est copropriétaire pour la moitié au moins ; toutes choses égales, la majorité des intéressés décide ; à défaut de majorité, on procède par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur l'estimation de la maison, elle est faite par le comité de patronage et homologuée par le juge de paix. Si l'attribution de la maison doit être faite à la majorité ou par le sort, les intéressés y procèdent sous la présidence du juge de paix, qui dresse procès-verbal des opérations.

Le droit de reprise totale constitue une modification intéressante à notre régime successoral.

Les cohéritiers ont un moyen d'éviter la licitation, c'est-à-dire la vente aux enchères publiques avec admission d'étrangers, ce qui est très heureux car, pour les petits héritages, les statistiques l'ont depuis longtemps démontré, la vente aux enchères est très coûteuse et équivaut à la confiscation du bien et à l'expulsion de la famille.

Le Homestead serait d'un secours considérable pour améliorer la petite propriété ouvrière, si intéressante. Il permettrait, notamment, d'adjoindre à l'habitation un petit jardin que l'ouvrier cultiverait au lieu d'aller au cabaret comme, hélas ! il en est trop souvent tenté.



SECTION II

Inaliénabilité et insaisissabilité conventionnelles des immeubles

Nous avons à parler ici des clauses d'inaliénabilité et à examiner, sans trop nous y attarder, ce qu'a fait la jurisprudence en cette matière.

Lorsque la clause d'inaliénabilité est valable, l'insaisissabilité en résulte normalement, à titre accessoire, car, sans cela, le but poursuivi ne serait pas atteint; mais la clause d'insaisissabilité peut être stipulée seule, sans incessibilité, et nous aurons aussi à envisager ce cas.

CHAPITRE PREMIER

Clauses d'inaliénabilité immobilière

La première chose qui frappe, quand on étudie la jurisprudence, c'est la distinction fondamentale et ancienne (puisqu'elle apparaît déjà en 1826) ⁽¹⁾ qui existe entre les clauses d'inaliénabilité *absolue et perpétuelle*, et les clauses d'inaliénabilité *temporaire et relative*. Les arrêts reconnaissent, sous certaines conditions, la validité de ces dernières, mais se refusent à voir dans les premières une obligation juridique.

Selon la formule de la Cour de cassation, la clause d'inaliénabilité permanente est « contraire aux principes sur lesquels repose la propriété ⁽²⁾ ». Les art. 537, 544, 1594, 1598 du Code civil montrent que

(1) Paris, 26 mai 1826, *Journal du palais*, 1826. 515 (voir cet arrêt).

(2) Cassation, 27 juillet 1863, D. 64. 1. 494.

la libre disposition des biens au gré de leur propriétaire est l'un des principes fondamentaux de notre droit. Le droit d'aliéner, dit-on encore, est « l'un des attributs essentiels de la propriété » ; ce serait le dénaturer que de l'en retrancher : la propriété sera disponible ou bien elle ne sera pas, elle n'existera pas ⁽¹⁾.

En passant de mains en mains, les immeubles finissent toujours par se fixer entre celles qui sont les plus aptes à en tirer parti, pour le meilleur développement de la production et le plus grand profit de la société. Les biens se dirigent, en quelque sorte spontanément et par une loi logique, vers les plus capables de les exploiter. A cette tendance naturelle, l'inaliénabilité apporte un obstacle insurmontable en les immobilisant entre les mains de propriétaires qui n'ont ni les moyens ni la volonté de les faire fructifier, alors que d'autres ne demanderaient qu'à s'y employer ⁽²⁾.

Une autre considération, de nature sociale et politique celle-là, entre aussi en jeu. La Révolution s'est attachée, avec passion et insistance, à détruire la mainmorte et le législateur contemporain, poursuivant le même but, s'efforce d'en faire disparaître, peu à peu, jusqu'aux derniers vestiges. Pourquoi

(1) Douai, 23 juin 1851, D. 52. 2. 245 ; Lyon, 23 mars 1866, D. 66. 2. 84 ; Nîmes, 10 mai 1883, *La Loi*, 11 mai 1883 ; Seine, 30 mars 1883, *Revue de notariat*, 1884, n° 6867.

(2) Cassation, 9 mars 1868, D. 68. 1. 309, Paris, 26 juillet 1898, D. 99. 2. 24.

cela ? Nous l'avons dit dans un chapitre précédent.
« La mainmorte, naturellement favorable aux institutions aristocratiques, est, au contraire, fort peu en harmonie avec l'organisation démocratique, qui est la nôtre depuis 1789, et la pratique des clauses d'inaliénabilité en favoriserait la restauration, car bien peu d'hommes résisteraient à la tentation de régler le sort de leurs biens pour un siècle ou deux à venir, tant est grande l'aspiration à commander sur terre, même par delà le tombeau ⁽¹⁾ ».

On considère aujourd'hui, qu'admettre la légalité de cette clause aboutirait à faire revivre l'ancienne mainmorte que la Révolution a voulu si nettement et si formellement proscrire.

La jurisprudence ne voit aucun intérêt dont la réalisation soit subordonnée à une telle mise hors du commerce et les motifs qu'on a invoqués lui ont paru suspects et indignes d'être admis. Ainsi, pour emprunter la formule de l'arrêt de la Cour de Paris du 23 juin 1892 : « La condition dont il s'agit a été imposée, en réalité, par le testateur dans le désir arbitraire de maintenir sa propriété, longtemps après son décès, dans l'état où il la laissait lui-même ». ⁽²⁾

De la validité du régime dotal et de certaines

(1) Bretonneau, *Clauses d'inaliénabilité*, p. 75. — Lyon, 22 mars 1866, D. 66. 2. 84 ; Rennes, 16 février 1876, D. 78. 1. 62 ; Aix, 4 juillet 1883, *La Loi*, 29 juillet 1883.

(2) D. 93, 2. 379.

substitutions, la jurisprudence ne pouvait pas conclure, par analogie, à la reconnaissance des conventions d'indisponibilité. L'argument d'analogie n'est pas assez fort lorsqu'il s'agit d'une chose aussi exceptionnelle et les arrêts se sont refusés à l'admettre. Il n'y a, du reste, aucune ressemblance entre la dotalité et les substitutions, et les clauses d'inaliénabilité. Quand on va au fond des choses, on voit que la dotalité et les substitutions sont des clauses temporaires de non cessibilité, clauses justifiées par un intérêt sérieux, impossible à obtenir sans elles ; tout autre, au contraire, est le caractère d'une intransmissibilité totale, absolue, permanente et perpétuelle.

La prohibition d'aliéner frapperait d'une indisponibilité absolue, au détriment de l'activité sociale, des biens qui peuvent, même dans la substitution, être encore transmis ou engagés au moins conditionnellement.

La nullité de la clause d'inaliénabilité existerait alors même que les immeubles seraient grevés de substitution. La stipulation dont il s'agit a donc une portée plus grande, puisqu'elle établirait une indisponibilité totale pour des biens que la substitution n'a pas rendus inaliénables. En un mot, l'existence d'une substitution ne saurait, en aucun cas, valider la clause d'incessibilité qui s'appliquerait aux biens grevés.

Ainsi donc, les stipulations d'inaliénabilité perpétuelle nous apparaissent comme contraires à la liberté

du propriétaire, à l'article 6 du Code civil qui défend les conventions contraires à l'ordre public, et aux principes fondamentaux de l'Economie politique.

Lorsque la clause d'inaliénabilité est reconnue illicite, la sanction n'est pas la même suivant qu'elle se trouve dans un acte à titre onéreux ou dans un acte à titre gratuit ; l'article 900 dit que dans toute disposition à titre gratuit entre vifs ou testamentaire, les conditions impossibles et celles qui seraient contraires aux lois ou aux mœurs sont réputées non écrites. La nullité de la clause n'entraîne donc pas la nullité de la disposition tout entière. Pour les actes à titre onéreux, la sanction est différente et l'article 1172 dit que toute condition impossible, contraire aux mœurs ou prohibée par la loi, est nulle et rend nulle la convention qui en dépend ; la portée est donc ici plus large, puisque l'acte tout entier est frappé de nullité.

Voilà pour les clauses d'inaliénabilité perpétuelle et permanente. Mais nous avons dit au début de ce chapitre que la jurisprudence admet, au contraire, la validité d'une stipulation d'incessibilité temporaire. Cette jurisprudence est fort nette et bien fixée, et si on consulte les arrêts de la Cour suprême, on y trouve couramment des formules de ce genre :

« Cette interdiction temporaire ne saurait être assimilée à une interdiction d'aliéner absolue et indéfinie qui aurait pour résultat de mettre pendant

un long temps les biens hors de la circulation ». ⁽¹⁾

Comment justifier cette distinction entre les deux espèces de clauses ? Les arrêts disent que la clause d'inaliénabilité est bien nulle, en principe, comme contraire à la libre circulation des biens, mais que cette interdiction doit s'entendre avec un certain tempérament. N'étant fondée que sur un intérêt général d'ordre économique, elle doit disparaître quand il existe un intérêt particulier et sérieux de supprimer la faculté d'aliéner. ⁽²⁾

Les clauses d'inaliénabilité temporaire ont été reconnues, en jurisprudence, dans trois situations différentes : l'intérêt qui légitime cette clause peut être celui du donateur, celui du donataire ou celui d'un tiers. Quelques mots seulement sur chacune de ces hypothèses.

L'intérêt du donateur se rencontre quand il cherche à garantir un droit d'usufruit qu'il se réserve sur les biens donnés. Généralement, il veut affermir son droit de retour légal qui lui permettra de reprendre les biens donnés, s'il survit au donataire, pourvu que les biens donnés se retrouvent en nature, dans la succession (article 747). Or, en faisant défense au bénéficiaire d'aliéner les im-

(1) Cassation, 20 avril 1858, S. 58. 1. 589 ; Cassation, 27 juin 1863, S. 63. 1. 465 ; Cassation, 29 mars 1877, S. 77. 1. 203.

(2) Cassation, 20 avril 1858 (précité) ; Rennes, 22 mars 1862 ; Sous-Cassation, D. 64. 1. 495.

meubles, le donateur est sûr de pouvoir exercer son droit qui aurait été perdu si les biens avaient fait l'objet d'une aliénation par le donataire. ⁽¹⁾

L'inaliénabilité peut être, aussi, établie en faveur du donataire ou du légataire. Il y a là un excellent moyen de le protéger contre sa propre inexpérience et contre un gaspillage prématuré des biens qui lui sont transmis. Il suffit, pour cela, de stipuler qu'il n'aura la libre disposition de ces biens qu'à partir d'un certain âge ⁽²⁾.

Enfin, l'inaliénabilité peut être établie dans l'intérêt d'un tiers, par exemple pour assurer le service d'une rente viagère qui serait imposée à un légataire. Les biens seront alors incessibles entre ses mains jusqu'au moment de la mort du titulaire du droit viager ⁽³⁾.

La jurisprudence, telle que nous venons de l'examiner, a soulevé des critiques. On a dit qu'il n'y avait pas de raison pour faire une distinction entre les clauses d'inaliénabilité temporaire et les clauses d'inaliénabilité perpétuelle et que les motifs qui servaient à annuler ces dernières devraient également entraîner la nullité des premières. On a ajouté qu'il y avait danger à substituer, en pareille matière, l'appréciation arbitraire des juges à un principe

(1) Cassation, 20 avril 1858, S. 58. 1. 589. Cassation, 22 juillet 1896, D. 98. 1. 17.

(2) Cassation, 11 juillet 1877, D. 78. 1. 62.

(3) Cassation, 12 juillet 1865, D. 65. 1. 475. Cassation, 9 mars 1868, D. 68. 1. 309.

fondé sur une raison permanente, celui de la libre circulation des biens ⁽¹⁾.

Autre considération : le commerce de la terre doit être aussi libre que possible. L'Etat, en effet, est intéressé à ce qu'elle soit l'objet de cessions fréquentes, attendu qu'il perçoit ainsi de nombreux droits de mutation qui viennent augmenter sensiblement son revenu.

Ces critiques ne sont pas restées sans réponse.

Tout d'abord, on a dit que la crainte était exagérée et que la clause d'inaliénabilité ne mettait aucun obstacle aux transmissions à cause de mort dont provient la majeure partie des droits de mutation. L'inaliénabilité n'est, du reste, là, que temporaire avec un laps de temps assez court. On a ajouté que, si, malgré toutes ces réserves, le danger paraissait assez considérable pour retenir l'attention, il serait facile de le conjurer en frappant d'un droit spécial les clauses d'inaliénabilité. Le taux en serait calculé de façon à représenter le montant moyen des taxes dont elles évitent la perception ⁽²⁾.

La nécessité d'une mesure de publicité telle que la transcription écarte l'objection suivante qu'on pourrait être tenté de faire : l'éviction des tiers qui ont acquis, de bonne foi, des biens inaliénables causera de grands troubles aux transactions et aux transmissions de propriétés. On ne doit pas, répondrons-

(1) Planiol, t. I, n° 1,049. Huc. VI, n° 85.

(2) Bretonneau, p. 137.

nous, faire intervenir cet élément dans le débat, puisque le tiers n'aura à s'en prendre qu'à lui-même, attendu qu'il pouvait traiter en toute sécurité ; il n'avait qu'à prendre la précaution de s'informer : la transcription est une sauvegarde absolue pour les personnes prudentes.

Abordant ensuite l'objection principale mise en avant par les adversaires de la validité des clauses d'inaliénabilité temporaire, certains auteurs ont présenté une théorie ingénieuse pour expliquer le point de vue admis par la jurisprudence et justifier l'admission de ces clauses. Le principe de la libre circulation des biens s'appuie sur des considérations d'intérêt privé et surtout d'intérêt public ; mais ce n'est pas à dire qu'il faille le regarder comme une chose intangible. Tout en reconnaissant que les raisons qui sont à sa base offrent une certaine gravité, elles laissent cependant place à discussion et, par suite, à atténuation. Elles ne pourraient, dit-on, sembler décisives que si la propriété n'avait pas d'autre fonction sociale que d'être un instrument de production et de développement de la richesse. Mais la conception, restreinte à cet objectif, a semblé quelque peu étroite, surtout à ceux qui voient dans la propriété « un régime » juridique qui permet de conférer à une chose son « maximum d'utilité suivant sa destination ⁽¹⁾. »

(1) Bretonneau, p. 139, et surtout le chapitre V, p. 164 et suivantes. L'auteur vise à justifier les clauses d'inaliénabilité

Pourquoi, continue-t-on, cette utilisation serait-elle forcément et exclusivement dirigée dans le sens de la production, grâce à une circulation facilitée le plus possible et dont le dernier mot sera la mobilisation de la propriété foncière ? Pourquoi la propriété ne serait-elle pas aussi un instrument de conservation et d'épargne ? Le Code civil, à côté de la propriété à l'état dynamique qui est la propriété ordinaire librement disponible, nous donne maints exemples de cette propriété à l'état statique dans des cas où il s'agit d'assurer la sauvegarde d'un patrimoine ou la fondation et la préservation d'une famille. On cite comme mesures destinées à assurer la sauvegarde d'un patrimoine, les règles protectrices des biens des incapables. Parmi celles destinées à assurer la fondation et la préservation de la famille, on cite les prescriptions légales sur la dotalité et les substitutions. S'il en est ainsi, les inconvénients dénoncés ne sont que la suite indispensable et la conséquence voulue d'un certain état de la propriété, imposé par la considération d'un intérêt légitime et sérieux à garantir, intérêt qui est, dans le cas de clause d'inaliénabilité, celui du disposant, celui du bénéficiaire ou celui d'un tiers.

Mais l'objection relative au défaut de crédit ? N'est-il pas difficile, pour le propriétaire du bien inaliénable, de trouver à emprunter, s'il en a

et, à son avis, la jurisprudence se rattache à cette conception (p. 205 de son ouvrage).

besoin ? Il y a beaucoup à dire à ce point de vue. Le crédit est une arme dangereuse à manier et que, souvent, le défaut de discernement retourne contre celui qui ne s'en sert pas à bon escient. Le petit propriétaire qui entre dans la voie des emprunts en sort souvent par l'expropriation forcée de son bien. Le crédit est tentant, trompeur et dangereux. Que d'emprunts gagés sur hypothèques semblaient ne devoir durer que peu d'années, juste le temps d'attendre des jours plus prospères et de liquider ; d'un coup, l'arriéré de dettes avec même un petit supplément qui donnerait l'aisance à la famille. Hélas ! les échéances sont rapprochées, la ruine guette l'emprunteur que les facilités de l'emprunt ont illusionné sur ses forces. C'est la ruine pour lui et pour sa famille, ruine dont les suites sont incalculables : la famille ruinée se disperse, quitte la campagne pour la ville, où elle s'absorbe, se corrompt et se dissout. La gêne précède la misère, et l'armée des sans travail, des vagabonds et, peut-être même, des criminels, va se grossir de ce propriétaire imprévoyant, de cet emprunteur malheureux. Le célèbre mot de Dupin " Le crédit territorial soutient le paysan comme la corde soutient le pendu " est toujours vrai, mais il l'est aussi pour d'autres que les paysans.

La clause d'inaliénabilité ne serait-elle pas une protection contre ces situations, ne serait-elle pas plutôt une source de salut que de ruine ? Est-ce que la création d'un Homestead, ou Bien de famille

insaisissable, ne remédierait pas à des maux de cette nature ?

Les considérations que nous venons de préciser sont à la base de la législation américaine du Homestead aux États-Unis et au Canada. Nous reviendrons longuement sur l'étendue de l'insaisissabilité qui en résulte et sur les exceptions qu'elle comporte.

En attendant que le Homestead soit introduit en France, la clause d'inaliénabilité a paru, à divers auteurs, de nature à pourvoir, dans une certaine mesure, aux besoins auxquels il devra répondre ⁽¹⁾. Il y a entre elle et le Homestead deux différences plus apparentes que réelles.

C'est d'abord une clause d'inaliénabilité et non pas d'insaisissabilité. Mais le Homestead est accompagné d'une inaliénabilité au moins relative (défense au propriétaire d'aliéner sans le consentement de sa femme) qui est la condition même de son efficacité ⁽²⁾. Ensuite l'inaliénabilité peut, en France, être établie dans l'intérêt du propriétaire lui-même, tandis que le Homestead l'est uniquement dans l'intérêt de la famille, puisque, pour en bénéficier, il

(1) Bretonneau, p. 143.

(2) Aussi la loi serbe de 1873 déclare-t-elle inaliénables les biens qu'elle rend insaisissables, et l'article 381 de l'avant-projet du Code civil suisse déclare-t-il que l'asile de la famille ne peut être ni aliéné, ni hypothéqué.

L'article 400 du Code civil allemand est ainsi conçu :
« Une créance ne peut être cédée lorsqu'elle n'est pas saisissable. »

faut être « head of family » c'est-à-dire chef de famille. Mais cette condition, qui n'est pas exigée au Canada, n'est nullement prise à la lettre aux Etats-Unis ⁽¹⁾.

(1) Bureau, p. 260 et p. 83 à 95.

APPENDICE

Fondations perpétuelles

Les clauses d'inaliénabilité perpétuelle ont de nombreux points de ressemblance avec les fondations ou donations faites à une personne morale et affectant les biens donnés à une destination fixée par le disposant. Le gratifié ne peut changer l'affectation du bien, et, par suite, il lui est impossible de l'aliéner. Or, les fondations sont perpétuelles de leur nature et cependant leur validité n'est pas contestée. Toutefois, certains auteurs ont analysé la question différemment. On ne doit pas, disent-ils, parler ici de clause d'inaliénabilité perpétuelle, et même si, d'après les circonstances de fait, l'affectation perpétuelle de l'immeuble devait être entendue comme impliquant une véritable défense d'aliéner, cette défense devrait être considérée comme non écrite par application de l'article 900 du Code civil.

On s'est demandé si la simple affectation des immeubles donnés à un but ou à un emploi déterminé n'en entraîne pas l'indisponibilité au moins partielle, c'est-à-dire sous forme de remploi. La question ainsi posée ne nous semble guère présenter d'incertitude. Il paraît bien que, en exprimant ainsi sa volonté, le testateur a établi une sorte d'inséparabilité tacite ; la reconnaissance du caractère licite de cette fondation en entraîne la validité. Seulement, il faut s'entendre, ce n'est point là une indisponibilité qu'il faille considérer comme absolue. Les représentants de la fondation auraient donc parfaitement le droit d'aliéner les biens dont il s'agit, à charge d'en employer la valeur à des acquisitions qui seraient utilisées au but même de la fondation.

En somme, on peut le dire, l'indisponibilité n'existe que dans la mesure nécessaire pour atteindre ce but et les biens donnés ne sont qu'un moyen de l'atteindre. Ce moyen peut être remplacé par un autre meilleur, s'il s'en présente. L'inaliénabilité n'existe pas, à proprement parler ; il s'agit simplement d'affectation. Du reste, cette solution est conforme, à la fois, aux intentions du testateur et à la conception même de la fondation.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 20 mai 1879, a décidé que si la défense d'aliéner est reconnue illicite, la disposition principale ne saurait être annulée sous le prétexte que la clause dont il s'agit en aurait été la condition impulsive ou déterminante,

surtout si le legs peut subsister et produire ses effets indépendamment de la clause d'inaliénabilité et si le testateur a considéré cette clause comme accessoire (1). La Cour de Paris, faisant une application intéressante de ce principe, a déclaré que cette solution s'impose surtout dans le cas où le testateur a légué des immeubles à une communauté religieuse pour y établir une maison de charité, à la condition que les biens légués ne pourront jamais être aliénés. Dans ce cas, en effet, continue l'arrêt, l'intention du testateur a été, avant tout, d'assurer aux pauvres une maison de charité et la défense d'aliéner ne doit être considérée que comme un moyen d'assurer la durée de cette fondation ; elle n'a pas été la cause impulsive et déterminante (2).

(1) S. 80. 1. 14.

(2) Paris, 10 juin 1887. *La Loi*, 2 décembre 1887.



CHAPITRE DEUXIÈME

Clauses d'insaisissabilité immobilière

Au principe de la libre circulation des biens se rattachent les voies d'exécution des conventions légalement formées. Les créanciers ont pour gage le patrimoine de leur débiteur, et l'exécution forcée est la mise en œuvre de ce droit. L'aliénation forcée est, en effet, une condition du crédit, en même temps qu'une règle de justice à l'égard du créancier. Celui-ci a donc intérêt à réaliser son gage dans les meilleures conditions possibles, tant au point de vue des délais qu'à celui des frais.

Le législateur a établi, dans un assez grand nombre d'hypothèses, l'insaisissabilité des meubles pour raison d'humanité (saisie-arrêt (loi de 1895 salaires et traitements), rentes sur l'Etat, pensions civiles.) En revanche, il faut remarquer que la loi n'a jamais autorisé ni prévu le cas d'insaisissabilité d'un immeuble. La raison de cette différence vient de la

•

grande importance qu'on attachait, à l'époque de la confection du Code civil, à la propriété immobilière, à peu près la seule existant à cette époque. On comprend donc qu'elle ait été considérée comme l'élément essentiel du gage des créanciers. On aurait trouvé injuste qu'un débiteur possesseur d'un immeuble pût être à l'abri d'une saisie, en face de créanciers non payés.

La défense de saisie peut se présenter sous deux aspects différents : ou bien à titre accessoire, ou bien à titre principal. Elle est à titre accessoire lorsqu'on la fait découler de l'inaliénabilité. Il paraît certain que si l'intention contraire n'est pas exprimée, l'inaliénabilité stipulée entraîne, comme conséquence inéluctable, l'insaisissabilité parce que, sans cela, le but poursuivi ne peut être atteint. L'aliénation indirecte par voie d'engagement au profit des créanciers serait un procédé d'une application vraiment trop facile. Cette solution est consacrée sans difficulté pour les immeubles dotaux et il est bien vrai de dire que, normalement, l'incessibilité se complète par l'insaisissabilité. Ceci dit, que faut-il penser d'une clause d'insaisissabilité principale ?

L'article 581 du Code de procédure civile porte : « Seront insaisissables . . . 3^o les sommes ou objets déclarés insaisissables par le testateur ou le donateur ; 4^o les sommes et pensions pour aliments encore que le testament ou l'acte de donation ne les déclare pas insaisissables ».

Le testateur ou le donateur étaient libres de ne

pas faire de libéralités ; ils ont donc pu apporter à leur acte toutes les restrictions qui leur plaisaient et notamment soustraire ces biens au droit de gage général des créanciers du bénéficiaire ⁽¹⁾. Ceux-ci, d'un autre côté, n'ont pas à se plaindre, car ils n'ont pas dû compter sur ce gage.

On s'est demandé si on pourrait appliquer l'insaisissabilité aux immeubles en partant de ce texte. La jurisprudence admet qu'on peut rendre les immeubles insaisissables. En effet, la stipulation de non saisie n'est pas contraire à l'ordre public, puisque le Code l'autorise expressément pour les meubles. On doit donc pouvoir aussi l'admettre pour les immeubles où aucune règle d'ordre public ne peut davantage intervenir. Mais la clause ne sera opposable qu'aux créanciers antérieurs, elle ne le sera pas aux créanciers postérieurs, qui ont pu compter, comme étant leur gage, sur les biens que leur débiteur possédait au moment du contrat ⁽²⁾.

Cette jurisprudence trouve des contradicteurs qui

(1) L'article 582 atténue un peu la mesure en déclarant que les sommes et objets stipulés exempts de saisie peuvent être saisis par les créanciers postérieurs à l'acte, en vertu de la permission du juge et pour la portion qu'il déterminera. Ils ont pu, en effet, compter sur la situation apparente de leur débiteur et tableur sur elle en lui faisant crédit.

(2) Cassation, 27 juillet 1863 ; D. 64. 1. 494. — Cassation, 26 décembre 1864 ; D. 65. 1. 24. — Toulouse, 4 mars 1867, D. 67. 2. 61.

Aubry et Rau, t. VII, § 692, p. 297, note 39.

regrettent l'insaisissabilité des immeubles. L'article 2092 donne pour gage au créancier l'ensemble du patrimoine de son débiteur, biens meubles et immeubles. Le principe est donc que tout doit leur revenir. L'insaisissabilité n'est pas contraire à l'ordre public, mais c'est, en tout cas, une exception. Pour que l'insaisissabilité puisse exister, d'après ces auteurs, il ne suffit pas que la loi ne l'interdise pas, il faut qu'elle l'ordonne. Or, l'article 581 du Code de procédure ne vise que les sommes et valeurs ⁽¹⁾; le législateur ne doit donc, dans cet article, avoir eu l'intention de soustraire à la saisie que des objets de peu de valeur et nécessaires à la vie du bénéficiaire. Mais, peut-on répondre, non cela n'est pas exact, car en matière mobilière rien n'empêcherait de défendre la saisie pour une valeur élevée; en outre, les immeubles n'ont pas toujours une valeur considérable et il en est beaucoup dont le revenu suffit à peine à faire vivre le donataire ou le légataire. La propriété foncière est très morcelée de nos jours et les petits immeubles sont très nombreux.

La position prise par les adversaires de la jurisprudence entraîne leur solution sur un autre point, celui qui forme le quarto de l'article 581 du Code

(1) Demolombe, XVIII, 311. — Baudry-Lacantinerie et Colin. *Donations et testaments*. « Nous n'en pensons pas moins que la jurisprudence n'a pu consacrer cette insaisissabilité des immeubles sans perdre de vue le principe qu'elle-même proclame, à savoir que toute clause contraire à une loi d'intérêt général doit être considérée comme illicite ».

de procédure civile. Les revenus d'un immeuble donné pour cause d'aliments sont-ils insaisissables ? Si l'immeuble est lui-même l'objet de la donation pour cause d'aliments, comme cette doctrine m'admet pas que l'on puisse donner un immeuble avec clause expresse de non saisie, elle se refuse aussi à reconnaître la clause tacite qui résulterait d'une donation pour cause d'aliments ⁽¹⁾. Quant à nous, nous serions enclins à nous ranger du côté de la jurisprudence.

(1) M. François Saint-Maur, dans sa thèse sur les choses insaisissables, p. 217 et suivantes, se déclare partisan, au point de vue législatif, de la liberté absolue des conventions. Il demande que l'on consacre par un texte l'opinion de la jurisprudence. La fortune mobilière est égale sinon supérieure à la fortune immobilière et l'ordre public est le même pour les meubles et pour les immeubles.



DEUXIÈME PARTIE

La propriété immobilière, incessible et insaisissable au point de vue législatif : le Homestead ou Bien de famille.



Il importe d'examiner les caractères généraux de cette institution aux Etats-Unis, et de voir ensuite ses avantages et ses inconvénients, afin de décider si le principe même du Bien de famille est à recommander.

Divers projets ont été déposés en France : il faudra discerner entre eux celui qui paraît le mieux répondre au but visé : le foyer stable ou le bien de famille insaisissable.

Examinons d'abord le Homestead tel qu'il fonctionne aux Etats-Unis.

Nous aborderons ensuite la discussion du principe du Homestead et des projets qui tendent à introduire cette institution dans notre droit.



CHAPITRE PREMIER

Le Homestead aux Etats-Unis

La question du Homestead, ou insaisissabilité de la petite propriété foncière, du foyer de la famille, a fait l'objet de nombreuses études ⁽¹⁾. La législation des Etats-Unis a été examinée d'une façon très étendue et très approfondie.

Le plan même de notre ouvrage nous oblige à nous montrer relativement sobre de détails, quant à la législation américaine, d'autant plus qu'il ne s'agit pas de la transplanter telle quelle dans notre législation française. Nous examinerons donc le Homestead dans ses caractéristiques essentielles, afin de connaître ses avantages et ses inconvénients et de pouvoir discerner, ensuite, ce qu'il convient de faire en France.

(1) Les ouvrages de MM. Bureau, Corniquet, Vacher, etc., donnent des développements très étendus sur le Homestead aux Etats-Unis.

L'institution du Homestead ou Bien de famille insaisissable a pour but d'empêcher l'éviction forcée du petit propriétaire, en rendant insaisissables, suivant certaines conditions d'exercice et dans certaines limites, la maison qui abrite sa famille et le petit enclos adjacent ⁽¹⁾.

« Le Homestead est la maison et la terre y attenante qui constituent la résidence de la famille, revêtue du caractère d'insaisissabilité », c'est la résidence de la famille exempte de saisie, c'est le Bien de famille. « Le Homestead, dit-on, dans une autre définition, est la résidence de la famille possédée, occupée, consacrée, limitée, exempte de saisie et atteinte dans son aliénabilité conformément aux prescriptions des statuts. »

Les lois de Homestead ne tendent pas à protéger le débiteur, mais *sa famille* ; de plus, elles n'ont pas pour but de conserver à la famille un patrimoine quelconque, composé de biens quelconques, mais *un foyer*. Enfin en protégeant le foyer, elles ne s'inspirent pas d'une pensée de charité et ne tendent pas à faire œuvre d'assistance, elles se proposent de *conserver le foyer de la famille dans l'intérêt de l'Etat*.

Pour soustraire sa femme, sa famille aux risques inhérents à sa situation, pour leur éviter les grands hasards que la vie américaine entraîne, de par son organisation même, le mari recourt, parfois, à d'autres

(1) Ce que jadis on appelait « le vol du chapon. »

procédés que l'acquisition d'un homestead : il se sert de l'assurance sur la vie, met une partie de sa fortune dans de petites sociétés anonymes, dont il possède presque toutes les actions, et réserve l'autre ou fait des donations d'immeubles à sa femme. Certaines législations, comme par exemple celles de la Californie, de la Floride, du Minnesota, du Mississippi, du Wisconsin ont même déclaré insaisissables les rentes sur la vie contractées par un débiteur chef de famille (1).

Il existe en Amérique deux sortes de Homestead : le Homestead des terres publiques institué par l'Act du 20 mai 1862, et le Homestead des terres privées établi, pour la première fois, au Texas à la suite de la grande crise économique de 1837-1839 (2). La loi votée au Texas a, depuis, été copiée par la presque totalité des Etats de l'Union américaine : cinq seulement ne l'ont pas fait.

On appelle *Homestead act* celui qui s'applique aux concessions de terres publiques, et *Homestead exemption* celui qui exonère de la saisie la propriété immobilière privée.

Le Homestead act de 1862 avait pour but, en offrant presque gratuitement aux colons des lots de terre à défricher et en leur assurant le bénéfice des nombreux avantages du Homestead exemption, de les amener à se fixer sur le territoire de l'Union

(1) Bureau, p. 170 à 198.

(2) Bureau. Chap. III. *Situation économique des Etats-Unis et du Texas en 1839*. (Voir p. 63 et 64 le texte de la loi du Texas.)

pour en accroître la population et pour mettre en valeur les immenses territoires vierges de l'Amérique (1).

La concession varie entre 80 et 160 acres, soit entre 32 et 64 hectares, selon la qualité des terres. Elle est gratuite ou, en tous cas, le prix en est très minime. Le colon jouit de sa concession en pleine propriété et, de plus, certaines exemptions et protections lui sont conférées : elles sont semblables à celles qui s'appliquent au Homestead privé.

Le Homestead act de 1862 est une loi fédérale, tandis que les Homestead exemption law dépendent de la législation de chaque Etat de l'Union ; elles présentent donc des variantes, parfois assez considérables, mais l'idée dominante et directrice se retrouvant dans toutes est un sentiment de protection pour la famille, dans le but d'obtenir la stabilité du foyer. Les caractères de stabilité, d'insaisissabilité et d'aliénabilité restreinte, qui ont été donnés d'abord au Homestead privé, l'ont été, en 1862, au Homestead des terres publiques, la protection contre les créanciers devant servir, dans l'esprit du

(1) Dans *la Réforme sociale de 1895*, p. 79, M. Levasseur fournit les indications statistiques suivantes. De 1862 à 1864, six cent quatre-vingt-dix mille familles ont obtenu des concessions de ce genre. En 1873, le total des terres aliénées en vertu de la loi de *Homestead* était de 135 millions d'acres, soit 55 millions d'hectares, et le nombre des concessions était de onze cent mille.

Sur le *Homestead* des terres publiques voir Pétiet, p. 107 et suivantes, et Corniquet p. 189 et suivantes.

législateur américain, à fixer les immigrants aux États-Unis, et cela sans esprit de retour dans leur pays d'origine.

En somme, la principale différence entre les deux sortes de Homestead réside plutôt dans le mode d'acquisition du bien que dans leur caractère général. Deux causes différentes ont présidé à leur naissance, ce qui ne les empêche pas d'engendrer, au point de vue économique, les mêmes effets. Ainsi que l'a fait remarquer M. Léveillé, il n'y a pas là deux institutions différentes, mais simplement deux phases : l'acquisition du homestead et sa conservation. La loi fédérale de Homestead de 1862 a eu surtout pour but de favoriser le défrichement et l'exploitation des immenses territoires inoccupés de l'Union ; la protection de la famille n'était qu'un but secondaire. Les lois de Homestead exemption, au contraire, ont pour objet principal la protection du foyer et, accessoirement, elles visent au défrichement et à l'exploitation du sol. « On pourrait » comparer les deux Homestead, dit M. Corniquet, » à deux charrues, dont l'une serait brevetée par » l'act de 1862, et l'autre par la Constitution indienne » viduelle de chaque état : il n'y a que l'attelage » qui diffère, les effets produits sont les mêmes. »

On ne peut donc guère, étant donnés ces nombreux points de contact, séparer les deux Homestead pour étudier leur organisation et leurs effets.

Abordons maintenant l'organisation même du Homestead aux États-Unis.

Pour être plus clair et plus précis, nous consacrerons un paragraphe à chacune des questions que soulève cette organisation : conditions de constitution, étendue, saisie et aliénation, extinction. Enfin, pour terminer, nous rechercherons quels ont été les résultats pratiques de cette institution.

§ 1. — *Conditions d'existence*

Quelles sont les conditions nécessaires pour constituer un Homestead ?

On les ramène à cinq principales :

1^o En général, les Etats exigent que la personne qui veut établir un homestead soit américaine. On comprend que l'État réserve sa sollicitude à ses concitoyens ; mais il faut dire que rien n'est plus facile que d'obtenir la nationalité américaine. C'est un moyen d'accroître le nombre des citoyens et de retenir les étrangers. En pratique, il y a eu parfois des exceptions à cette condition, mais le principe est certain ; toutefois le Texas et le Nebraska ne font pas de distinction entre les étrangers et les nationaux.

2^o Le homesteader ou propriétaire du homestead doit être « head of family », c'est-à-dire chef de famille ou plus exactement *tête de famille*. On entend par là, non pas le père de famille, mais bien celui qui a charge d'âmes, c'est-à-dire celui qui a sous sa dépendance ou à sa charge des personnes

vis-à-vis desquelles il a un devoir *légal* d'assistance. Il n'est pas exigé que les membres de la famille vivent ensemble. Le but de cette institution est, on s'en rend dès maintenant compte, la protection de la famille, en prenant le mot famille dans un sens large. De plus, il faut bien le remarquer, le Homestead ne doit pas être considéré comme une institution d'assistance.

Certains États de l'Union ont pris soin d'énumérer les personnes rentrant dans le cercle de la famille et qui par là-même justifient, pour le chef de famille, l'obtention d'un homestead. Lorsque la loi ne le fait pas, les tribunaux se montrent très larges et considèrent comme un chef de famille ayant droit au privilège, non seulement le mari, mais aussi le tuteur d'enfants mineurs et toute personne résidant sur ses terres et ayant à sa charge, soit ses enfants mineurs ou ceux de son conjoint prédécédé, soit ses frères et sœurs mineurs, soit ses neveux ou nièces orphelins, soit ses ascendants ou ceux de son époux prédécédé. La solution serait différente pour le père vivant avec ses enfants majeurs. La veuve sans enfant peut, c'est là une solution d'humanité, conserver le homestead, il en est autrement pour le veuf qui a perdu ses enfants. Par exception, divers États ont étendu la protection du Homestead aux célibataires, pensant peut-être que l'existence d'un foyer faciliterait la création d'une famille.

Les lois de Homestead, il ne faut pas l'oublier, n'ont pas pour but, dans leur essence, un motif

d'humanité, mais bien la protection de la famille dans l'intérêt de l'Etat.

3º Il faut un foyer, une maison servant d'habitation à la famille, maison qui constitue, avec la terre qui l'avosine, la résidence habituelle de cette famille. Le homestead n'est pas nécessairement une propriété rurale, ce peut tout aussi bien être une propriété urbaine : les Etats de l'Union ne font aucune différence entre ces deux sortes de propriétés, quant à la constitution du privilège.

En général, le terrain est attenant à l'habitation, mais il ne faut pas employer le mot enclos, car les terres peuvent être séparées de la maison ; elles ne doivent pas, toutefois, en être trop éloignées. La distance d'un mille, soit seize cents mètres entre la maison et les terres, est parfaitement admise par les tribunaux.

Les lois de Homestead ne confèrent, par elles-mêmes, aucun titre de propriété ; elles maintiennent et confirment seulement les droits acquis avant l'obtention du privilège. Il n'est pas indispensable d'être propriétaire du bien pour pouvoir acquérir le privilège du Homestead : l'usufruitier et même le simple possesseur et le locataire le peuvent aussi. Du reste, quelle que soit la nature de son droit sur le bien privilégié, le homesteader est protégé contre toute personne. Le Homestead étend sa protection sur tout bien qui, en l'absence de la loi d'exemption, serait susceptible de faire l'objet d'une vente forcée.

4^o Tous les Etats exigent qu'il y ait occupation effective du home et intention évidente d'y fixer sa résidence. La qualité de chef de famille ne suffit donc pas, à elle seule, et cela se conçoit aisément, puisque le bien n'est exempt de saisie que pour conserver un foyer à la famille. Le but ne serait pas atteint si la famille, dispersée de côté et d'autre, se contentait de toucher les revenus du bien soustrait par la protection légale à la mainmise des créanciers. Le problème de l'absentéisme n'existe donc pas pour le Homestead, car ce serait contradictoire. Le fonds soumis au Homestead joue un rôle social et économique tout autre que celui de servir de placement aux capitaux.

L'occupation du homestead doit être permanente, la résidence doit être réelle et fixe. Une habitation est nécessaire pour abriter la famille du homesteader et la protection dont elle jouit s'étend aux dépendances, telles que champs, grange, écurie, étable, etc., jusqu'à concurrence du taux maximum déterminé par la loi. Au juge, il appartient de décider ce qui rentre dans le homestead, car ce qui n'en fait pas partie tombe sous le droit de saisie des créanciers. Des terres joignant l'habitation mais laissées incultes ne rempliraient pas la condition d'occupation effective et le juge en validerait la saisie. On ne peut, en effet, alors prétendre qu'elles assurent la subsistance de la famille et qu'à cause de cela, elles dépendent du homestead. D'ailleurs, la jurisprudence américaine se montre très bien-

veillante, trop, dit-on parfois ⁽¹⁾, pour le débiteur, car c'est, bien entendu, au détriment du créancier.

Il est de jurisprudence constante que l'atelier ne peut être érigé en homestead. Cette institution a, nous l'avons déjà vu, pour but de protéger le foyer de la famille et non pas un établissement industriel ou commercial. Un seul Etat, le Texas, a cru devoir soustraire à la saisie du créancier le « foyer des affaires » du mari, « Business Homestead », considérant que l'immunité du home industriel est le complément de celle du foyer ⁽²⁾. D'ailleurs, partout, l'atelier du petit artisan jouit de l'immunité légale lorsqu'il se trouve dans la maison habitée par la famille. La situation est alors très différente, car ici, le local où s'exerce la profession n'est qu'un accessoire du home.

5^e Vient alors la question de publicité du Homestead. Deux systèmes très différents sont en présence, systèmes employés tous les deux.

Vingt cinq Etats de l'Union pratiquent le système du Homestead légal sans aucune publicité. Il suffit alors qu'une famille, remplissant les conditions légales, occupe une propriété remplissant aussi les conditions légales, pour que, par ce simple fait, la

(1) Petiet, p. 62. Bureau, p. 97.

(2) M. Bureau, p. 102, observe que c'est poursuivre un but un peu chimérique que de vouloir soustraire le commerçant, ou plutôt sa famille, aux risques et aux hasards inhérents à sa profession, lorsque le crédit joue un rôle si essentiel dans le commerce.

propriété soit protégée par la loi. On considère alors que le fait de voir cette habitation servir de résidence à une famille est un avertissement suffisant pour les tiers. Au moment des poursuites, le homesteader excipera de l'insaisissabilité, et il le pourra valablement s'il remplit les quatre conditions précitées.

Ce système a ses avantages, mais aussi ses dangers. Comme avantage, on peut citer celui, pour le propriétaire qui a besoin de crédit, de ne pas faire naître d'appréhensions chez ses créanciers par un avertissement public, une déclaration de homestead. On fait aussi valoir la protection, en quelque sorte automatique, accordée par la loi à l'homme trop confiant en lui-même qui n'aurait pas pris la précaution de faire une déclaration. La famille souffrirait de l'imprévoyance de son chef aventureux ou incapable. A l'inverse, le crédit se trouve gêné, annihilé même par cet automatisme, et le créancier ne consentira guère à prêter alors que sur garantie spéciale et exigera des conditions plus dures pour son prêt.

Les autres Etats exigent, au contraire, une déclaration comme condition de la validité du homestead. Les tiers sont informés de la constitution du privilège par la mention qui en est faite sur les registres du *registrar of deeds*. Tel est le principe général. Quant à l'organisation particulière à chaque Etat, elle varie de l'un à l'autre : les uns (Iovva) ont créé un registre spécial pour les déclarations, c'est le

Homestead's book ; certains autres (Dakota) exigent, en outre, qu'on plante sur la propriété privilégiée des bornes, pour en déterminer l'étendue. La Californie et l'Idaho exigent une déclaration qui doit être inscrite sur le registre des ventes ; d'autres Etats, comme le New-York et le Névéda, exigent une description détaillée de l'immeuble avec une attestation, sous la foi du serment, de l'exactitude des dires. Enfin le Colorado et quelques autres se contentent d'une simple mention en marge de l'acte d'acquisition. Malgré toutes ces divergences de détail, les formalités n'ont qu'un but : individualiser la propriété que l'on veut placer sous le régime du Homestead.

Ce système formaliste permet au propriétaire de discerner si le genre de ses affaires, les besoins de son commerce, les nécessités de son crédit lui permettent de recourir à la protection des lois de Homestead. Comme le fait observer, avec justesse, un magistrat américain, « ces lois disent à chacun : » voyez ce que vous avez à faire, êtes-vous effrayé » des risques et des hasards de votre entreprise, » vous pouvez assurer votre bien contre les vicissitudes de la fortune par une inscription ; voulez-vous au contraire conserver toute votre propriété » comme moyen de crédit afin de garder votre » pleine liberté dans la conduite de votre entreprise, vous le pouvez encore, il vous suffit pour » cela de vous abstenir de toute déclaration. »

Un troisième système, intermédiaire entre les

deux précédents, est employé dans le Missouri et le Vermont. La famille acquiert, de plein droit, les garanties de cette institution, mais le chef de famille conserve le droit de disposer librement de la propriété tant qu'aucune déclaration n'a été faite. La femme peut prendre l'inscription. Ce système vise à protéger le débiteur sans restreindre son crédit et certains auteurs sont portés à le voir d'un œil favorable ⁽¹⁾.

§ II. — *Etendue d'application*

Le Homestead ne s'applique qu'à la propriété immobilière ⁽²⁾, dont il a la conservation pour but social. Il ne protège même qu'une partie de la propriété immobilière, la partie nécessaire pour constituer une petite propriété, un foyer de famille.

Il convient d'observer que les lois de Homestead accordent bien protection *à tous les immeubles, mais seulement dans une certaine mesure*, variable, du reste, entre les Etats et d'après la nature des immeubles. Le Homestead s'applique à tous les immeubles quelle qu'en soit la valeur, qu'ils appartiennent au riche ou au pauvre, le propriétaire peut toujours invoquer le bénéfice de l'insaisissabilité dans certaines limites.

(1) Petiet, p. 70 et 72.

(2) Certains Etats y ajoutent, parfois, divers effets mobiliers, mais à titre d'accessoire. (Texas).

La femme et les enfants d'un homme dans l'aisance ont paru dignes d'être protégés, ils ont semblé intéressants au jour du malheur. Les considérations de fortune, d'origine, de situation n'existent pas aux yeux de la loi. Mais s'il est juste de protéger tous les immeubles, il eût été injuste de les protéger pour le tout. Il a donc fallu fixer une limite au bénéfice de l'insaisissabilité. Toutes les lois de Homestead l'ont fait, mais en employant des procédés divers.

Au Texas, où a pris naissance la première loi du Homestead, on a adopté pour les immeubles ruraux un système basé sur la superficie, abstraction faite de leur valeur ; quant aux immeubles urbains, on ne considère, au contraire, que leur valeur pécuniaire : pour les premiers, deux cents acres de terrain, pour les seconds un bien d'un valeur de cinq mille dollars sont insaisissables. Dix-huit autres Etats ont consacré la même règle. Si on rapproche la valeur de ces deux biens, on peut se rendre compte que le bien rural insaisissable aura, parfois, une valeur double du homestead urbain : le législateur a voulu favoriser le propriétaire agricole plus susceptible de se fixer sur le sol américain que l'immigrant urbain.

Divers Etats ont admis pour le homestead la simple limitation en superficie avec maximum fixé différemment, suivant qu'il s'agit d'une propriété urbaine ou d'une propriété rurale. Ce système a paru présenter l'avantage de conserver un foyer

réel où la famille peut vivre et non de soustraire une certaine somme à la saisie des créanciers. En revanche, on lui reproche de favoriser la fraude : le homesteader peut, en effet, faire sur son bien des améliorations et des embellissements considérables lui coûtant très cher, améliorations et embellissements qui peuvent cacher de véritables abus.

Le quantum de la superficie varie suivant les Etats, avec différence toujours selon qu'il s'agit d'un immeuble urbain ou d'un immeuble rural : Floride, cent-soixante acres à la campagne, un demi-acre en ville ; Visconsin, quarante acres, un quart d'acre.

La double limite en valeur et en étendue est admise dans l'Arkansas : quatre-vingts acres ou un demi-acre, selon que le homestead est rural ou urbain, avec maximum en valeur de deux mille cinq cents dollars. Il en est de même dans la Louisiane et le Mississippi avec, comme maximum, cent-soixante acres et deux mille dollars.

Enfin, un quatrième système ne considère que la valeur du bien, sans faire entrer en ligne de compte la superficie. Il en est ainsi dans la Californie et le Néveda où la valeur maximum est de cinq mille dollars ; dans les Carolines, l'Illinois, le Kentucky, le New-York, l'Ohio, le Tennessee et la Virginie où il est de mille dollars, et dans le Vermont et le New-Jersey, où il est de cinq cents dollars. Ce système d'évaluation fait nettement ressortir la valeur qui échappe à la saisie des créanciers ; mais encore faut-il faire cette évaluation, ce

qui est une grosse difficulté. De plus, on peut dire qu'avec ce système, dans les villes où le terrain est cher, la loi ne sauvegarde qu'une somme d'argent, elle ne protège plus un foyer, ce qui ne répond pas au but primordial du Homestead. A l'inverse, certains chiffres paraissent très considérables, trop peut-être : un fonds de cinq mille dollars dans un pays où la terre est bon marché, représente une étendue énorme, un grand domaine ; le système de la double délimitation en valeur et en étendue a le mérite d'éviter ces abus.

Au Missouri fonctionne un système à part plus compliqué, mais aussi plus équitable : Le législateur a fixé pour le homestead urbain une valeur maximum variable suivant le nombre des habitants de la ville. De cette façon, le home est conservé, ce qui est, nous l'avons vu, le vœu du législateur. Dans les villes de moins de dix mille habitants, le maximum de superficie est de cinq acres (2 hectares), et celui de la valeur de quinze cents dollars (7,500 fr.) ; dans les villes de dix mille à quarante mille habitants, la superficie s'abaisse à trente perches carrées ⁽¹⁾, la valeur restant la même ; dans celles de plus de quarante mille habitants, la superficie tombe à dix-huit perches, et le maximum de la valeur monte à trois mille dollars.

Enfin, il faut signaler le système en usage dans l'Utah. Le chef de famille peut y posséder un homestead d'une valeur de mille dollars, mais la

(1) Une perche vaut 16 pieds et demi.

valeur s'accroît de cinq cents dollars s'il est marié, et de deux cent-cinquante dollars par enfant. Tout ceci ne vise que le Homestead exemption s'appliquant aux terres privées. Quant au Homestead act des terres publiques, la loi fédérale de 1862 dit que l'étendue varie entre quatre-vingts et cent-soixante acres, selon la qualité des terres concédées.

La valeur du bien privilégié peut varier entre la constitution du privilège et la poursuite par les créanciers. A quel moment faut-il se placer pour savoir si la valeur ne dépasse pas le maximum permis par la loi ? La solution de cette question varie : certains Etats ne tiennent pas compte de la plus-value acquise par le homestead et s'en tiennent à la valeur qu'il avait au moment de la constitution du privilège. D'autres tiennent compte de la plus-value donnée au homestead par les améliorations que le propriétaire y a faites, sans s'occuper de celles acquises naturellement par le bien. Les autres, enfin, se plaçant au moment de la saisie, envisagent la valeur du bien à ce moment-là, ce qui permet de tenir compte de toute plus-value, quelle qu'en soit la cause (1).

§ III. — *Saisie et aliénation du homestead.*

Pour résumer dans une formule tous les caractères généraux du Homestead, on peut dire :

(1) Pour plus de détails, voir Bureau, p. 136 à 141, et Corniquet, p. 85 et suivantes.

« Le homestead est une petite propriété foncière,
» rurale ou urbaine, d'une étendue et d'une valeur
» limitées, qui une fois devenue homestead, c'est-
» à-dire bien de famille, par l'observation de cer-
» taines formalités ou la réalisation de certaines
» conditions, acquiert la stabilité, moyennant cer-
» taines restrictions au droit que le propriétaire
» possède d'aliéner et d'hypothéquer son immeuble.
» Par contre, en échange de cette diminution de
» ses droits, il reçoit une protection efficace par
» l'obtention d'une insaisissabilité qui est la règle
» générale, les cas où la saisie est autorisée étant
» des exceptions destinées, d'une part, à empêcher
» la fraude et la mauvaise foi du débiteur et, de
» l'autre, à protéger les droits de certains créanciers
» particulièrement intéressants » (1).

Le Homestead protège la famille : 1^o En limitant les droits des créanciers qui ne peuvent saisir son bien sauf certaines exceptions motivées par la nature de la dette ou la qualité du créancier ; 2^o en restreignant les droits du chef de famille, quant à l'aliénation et à l'hypothèque.

Les deux effets du Homestead : insaisissabilité et aliénabilité restreinte, sont rattachés par la jurisprudence américaine à un principe premier dont ils ne sont que la conséquence. L'idée fondamentale est d'associer la famille à la propriété du mari, de la rendre participante, en ce qui concerne le homes-

(1) Petiet, p. 45.

tead, des droits du mari. Comme le dit M. Bureau, ⁽¹⁾
« le mari perd son droit de propriétaire absolu et
» exclusif, la femme entre avec lui en partage de
» ses droits, ou plutôt, le véritable propriétaire du
» homestead devient une *personne à deux têtes* et
» dont l'individualité unique se compose de la
» réunion du mari et de la femme. » C'est pourquoi
toute aliénation ou hypothèque de l'habitation fami-
liale consentie par le mari seul serait inefficace et
inopérante, c'est pourquoi aussi, il devient impos-
sible d'admettre que le bien puisse être saisi pour
une dette quelconque du mari ou de la femme,
chaque époux individuellement n'étant pas proprié-
taire du homestead.

« L'insaisissabilité ne faisant obstacle qu'à la vente
» forcée et l'inaliénabilité s'opposant à la vente
» amiable, la différence entre les deux situations
» est grande : on comprend donc que chacune soit
» soumise à des règles différentes. Autre chose est
» la stabilité du foyer, autre chose son immobilisa-
» tion. Si la première est souhaitable, ce serait se
» mettre en contradiction avec toutes les tendances
» du siècle que de vouloir réaliser législativement
» la seconde » ⁽²⁾.

L'inaliénabilité légale serait en effet autrement
grave que l'insaisissabilité.

(1) Bureau, p. 116 à 118.

(2) Vidal, p. 27.

A. — INSAISSABILITÉ DU HOMESTEAD

Le terme Homestead, au sens légal du mot, implique l'idée d'un bien exempt de saisie. C'est un privilège en vertu duquel un bien est soustrait à la vente forcée ; c'est une dérogation à la règle suivant laquelle les biens du débiteur sont tous le gage commun de ses créanciers. Des considérations d'un ordre supérieur ont seules pu décider le législateur à battre en brèche ce principe de droit commun ; des raisons économiques et sociales justifient cette dérogation.

Le Homestead est l'exemption de la saisie et de la vente forcée : les créanciers même antérieurs à sa constitution voient, de ce fait, leur gage réduit, à moins qu'ils n'aient déjà opéré une sorte de mainmise sur le bien, par exemple qu'ils n'aient une hypothèque, qu'ils n'aient obtenu un jugement, ou qu'ils n'aient commencé la procédure de la saisie.

L'immunité résultant du Homestead est opposable à tout créancier chirographaire, quelle que soit la date de son titre. On peut se demander si cette mesure ne va pas, parfois, couvrir certaines fraudes : le débiteur pourra en effet soustraire son bien à ses créanciers en dénaturant leur gage. La jurisprudence se montre en général très facile sur ce point ; c'est ce qui explique le taux élevé que le prêteur demande pour son argent : un abus en amène un autre. A trop protéger le débiteur on finit par lui nuire et

par l'empêcher de trouver à emprunter à un taux raisonnable, et encore quand il trouve à emprunter ⁽¹⁾. Il faut d'ailleurs remarquer que ces critiques ne sont nullement un argument contre l'institution même du Homestead : elles visent la façon dont certains tribunaux américains appliquent la loi en l'interprétant d'une façon vraiment trop large.

Grâce à l'insaisissabilité, le homesteader est à l'abri des poursuites prématurées et, après avoir franchi la période difficile du début, il pourra s'acquitter peu à peu de ses dettes. Ses premiers efforts ne risqueront pas d'être annihilés par la saisie d'un créancier trop pressé et trop implacable. Voilà, certes, un avantage considérable du Homestead et de l'insaisissabilité qu'il engendre. Celui qui possède quelque argent peut le consacrer en entier à l'exploitation d'une terre. Il n'est pas obligé, en prévision d'une récolte médiocre, à cause de la mise en valeur encore incomplète de son domaine, de mettre une partie de ses capitaux en réserve et, par là même, de laisser cet argent improductif pour satisfaire aux exigences de ses créanciers immédiats et intransigeants.

Ainsi, grâce au Homestead, les petits propriétaires seront rendus courageux et entreprenants, car ils seront sûrs que leurs premiers efforts ne seront pas paralysés et rendus stériles ⁽²⁾.

(1) Bureau, p. 148 à 151.

(2) Bureau, p. 67.

Cependant, le privilège du Homestead comporte des exceptions. La saisie est possible lorsque le créancier se trouve dans une situation particulièrement favorable. Il en est ainsi, notamment, pour celui qui a vendu l'immeuble sur lequel le homestead a été établi et pour ceux dont la créance est la cause directe des améliorations apportées à l'immeuble privilégié. L'Etat peut, lui aussi, saisir le bien pour le recouvrement des impôts dus par le homesteader. Certaines lois de Homestead admettent aussi la saisie pour le paiement des dommages et intérêts et amendes encourus par le chef de famille à l'occasion d'un délit ou d'un quasi-délit.

Au point de vue de l'insaisissabilité, les lois de Homestead sont beaucoup plus larges que l'article 592 de notre Code de procédure civile, puisqu'elles laissent au débiteur malheureux non seulement les objets de première nécessité indispensables à son existence, mais aussi et surtout un toit pour abriter sa famille et un bout de champ pour la nourrir.

L'insaisissabilité du homestead n'est pas, comme dans le régime dotal, absolue. Elle est, en quelque sorte, relative. Les créanciers de la dot n'ont aucune action sur les biens dotaux : la dissolution même du mariage ne leur donne pas le droit de poursuivre l'exécution de leurs obligations sur les biens qui, auparavant, étaient frappés de dotalité. L'insaisissabilité du homestead n'a pas ce caractère absolu : le créancier pourra peut-être, par suite d'un événement ultérieur, tel que renonciation, abandon,

décès, recouvrer son droit de poursuite sur les biens privilégiés. Le privilège ne porte pas atteinte à la force intrinsèque de l'obligation, elle conserve son plein effet : seuls les moyens d'action appartenant aux créanciers sont paralysés ⁽¹⁾. Le créancier recouvre tous ses droits quand la protection qui couvrait le homestead vient à cesser. En somme, la création de ce bien de famille suspend le droit d'action du créancier tant que la situation privilégiée subsiste.

On doit cependant apporter une réserve à la règle précédente : la jurisprudence admet, en cas de vente du homestead, que le propriétaire peut, pendant un certain laps de temps qui varie suivant les Etats, acheter, avec le prix de vente du homestead, un nouveau home affecté, comme l'ancien, à l'habitation de la famille. Durant ce délai, les créanciers du chef de famille ne peuvent même pas saisir le prix de vente. Les tribunaux admettent même, et ceci peut paraître exorbitant, la validité d'une aliénation du home, à titre gratuit, soit par donation, soit par testament. Ces deux décisions ont été vivement attaquées par les créanciers, mais sans succès aucun.

B. — RESTRICTIONS QUANT AU DROIT D'ALIÉNER
ET D'HYPOTHÉQUER

La dérogation au droit commun a été renfermée

(1) Corniquet, p. 68.

dans les limites les plus étroites. L'insaisissabilité est presque la seule conséquence du régime du Homestead ; c'est, en tous cas, de beaucoup la plus importante. L'insaisissabilité n'est pas absolue, nous venons de le voir : la règle générale supporte plusieurs exceptions ; d'autre part, elle n'a pas l'inaliénabilité pour corollaire, mais, pour être valable, l'aliénation doit être faite du consentement du mari et de la femme ⁽¹⁾.

Le Homestead donne à la famille des droits contre les tiers, en ce sens que le droit d'aliénation du chef de famille se trouve limité, dans son application, par un droit de contrôle qui appartient au conjoint ⁽²⁾. Il faut le consentement de celui-ci pour que l'acte de disposition soit valable, que ce soit un acte à titre onéreux ou un acte à titre gratuit. Ce droit de contrôle, de veto même, peut-on dire, empêche le homesteader de disposer du bien privilégié à sa guise même par testament, au détriment de la famille ⁽³⁾. De même pour l'hypothèque, il faut encore l'assentiment de la femme. Certains Etats

(1) Corniquet, p. 134. Bureau, p. 118. Saleilles, p. 28 et 29.

(2) Certains Etats permettent même à la femme de prendre elle-même l'initiative de constituer un homestead sans que son mari puisse intervenir, bien que l'acte doive, en somme, diminuer ses droits et le lier.

(3) Pour les servitudes qui sont un démembrement de la propriété, la solution serait la même. Cependant le droit du mari de donner un droit de passage sur le homestead sans le consentement de sa femme a été reconnu dans l'Iowa. (Corniquet, p. 147.)

(Texas et Arkansas), au surplus, prohibent l'hypothèque, bien que les deux époux y consentent, parce que l'hypothèque est considérée comme plus dangereuse qu'une aliénation véritable.

Pour mieux assurer la liberté du consentement de la femme, on exige qu'elle appose sa signature sur l'acte même qui dispose du homestead : son adhésion postérieure serait insuffisante. Certains Etats exigent même que cette signature soit donnée devant un *public notary* et hors la présence du mari. La femme certifie alors devant cet officier ministériel qu'elle donne bien sa signature en pleine liberté et en connaissance de cause. On voit par là, que le contrôle exercé par la femme est sérieux et effectif.

De l'esprit de l'institution, il résulte nécessairement que le Homestead est un privilège essentiellement personnel, un droit exclusivement attaché à la personne et qui ne peut faire l'objet d'aucune cession : le tiers acquéreur ne pourrait s'en prévaloir à aucun point de vue.

Quant à la *sanction*, elle est celle-ci : si le mari, au mépris de la loi, a effectué seul l'aliénation, la jurisprudence décide que l'acte est radicalement nul et que la nullité peut être invoquée par le mari lui-même. Le titre conféré par lui est considéré comme n'ayant jamais existé. Cette solution a été admise, afin que l'aliénation illégale du homestead ne puisse pas devenir pour la famille une cause d'appauvrissement, ce qui aurait eu lieu, si le titre

avait seulement été annulé, puisque le vendeur est soumis à garantie envers l'acheteur évincé.

La protection que le système du Homestead confère à la femme rappelle notre régime dotal, bien que celui-ci, avec son inaliénabilité absolue, soit beaucoup plus strict. Notre Code civil donne pour garantie à la femme une hypothèque légale, générale et occulte qui pèse lourdement sur le crédit du mari, surtout en cas de dotalité, car alors la femme ne peut faire aucune convention relative à son hypothèque. Cette atteinte au crédit est plus large que s'il s'agissait d'un homestead insaisissable dont la valeur est limitée et connue. Il est donc à supposer que nos mœurs et nos habitudes s'accommoderaient, sans peine, du régime du Bien de famille.

§ IV. — *Extinction du Homestead*

Les causes d'extinction du privilège du Homestead sont au nombre de six : aliénation, cessation de résidence, renonciation, acquisition d'un second homestead, dissolution de la famille (divorce, mort, majorité des enfants mineurs orphelins), décès du conjoint survivant sans enfant mineur.

Si l'aliénation du homestead est faite en vue d'en acquérir un autre, les tribunaux protègent les

deniers provenant de la vente pourvu que le remploi ne tarde pas trop.

La renonciation à la protection légale est de droit et aucun Etat n'interdit au homesteader de se libérer envers son créancier. L'abandon du homestead entraîne la disparition du privilège. La protection n'est accordée qu'en faveur de la famille et exige, comme condition absolue, nous l'avons vu, l'occupation effective du home, parce que le but du législateur est d'organiser un foyer. Mais de quels actes va résulter l'abandon du home ? Il résultera d'une absence prolongée, d'une discontinuité dans les actes de possession ; mais les tribunaux sont, encore ici, très larges et leurs décisions sont, pour ainsi dire toujours, en faveur du maintien du privilège. Certains Etats, parmi lesquels l'Idaho, exigent un acte de renonciation à l'immunité légale par déclaration écrite. Pratiquement, la renonciation se fait surtout par une concession d'hypothèque, parce que, de cette façon, le homesteader trouvera plus de crédit que par une renonciation générale qui mettrait tous ses créanciers sur un même pied d'égalité.

La dissolution de la famille est la fin normale du homestead qui n'avait de raison d'être que pour elle. C'est un privilège viager, car le homestead a un caractère personnel : plus de famille, plus de homestead et plus d'insaisissabilité. La mort, le divorce, la majorité des enfants orphelins éteignent le privilège. Si le mari prédécède, la veuve conserve

cependant ses droits à l'abri légal dont elle a à ce moment plus besoin que jamais. De même, pour les enfants mineurs, la loi leur laisse, temporairement, le foyer familial, jusqu'au jour de la majorité du plus jeune ou à celui de son émancipation.

Aucune idée de droit d'aînesse ne se trouve dans la législation du Homestead. La plupart des Etats admettent le partage égal avec survivance du privilège d'insaisissabilité pour chacune des parties de ce bien de famille. Le droit de propriété sur l'habitation familiale échoit à la veuve et aux enfants mineurs qui occupent le home à la mort du père, précisément de la même manière que le droit de propriété sur les autres immeubles, sauf qu'il leur échoit grevé du privilège du Homestead. Il n'y a donc, dans l'institution du Homestead américain, rien qui rappelle le *Hofrecht* allemand et autrichien et l'idée de transmission intégrale à l'un des enfants.

Reste l'hypothèque : le fait de concéder une hypothèque, c'est-à-dire une sûreté réelle, est une véritable renonciation à la protection de la loi, renonciation en faveur uniquement du bénéficiaire de cette garantie. Nous avons vu que, pour la concession d'une hypothèque comme pour l'aliénation, le concours des deux époux est indispensable mais suffisant ; cependant deux Etats, le Texas et l'Arkansas, la prohibent absolument, car ils la considèrent comme plus dangereuse que l'aliénation. Dans celle-ci, en effet, le homesteader se rend compte de ce

qu'il sacrifie, tandis que, avec l'hypothèque, l'espérance que, dans quelque temps, il sera en état de rembourser et l'éloignement de l'échéance ne lui permettent pas toujours d'apprécier sainement la portée de son engagement.

§ V. — *Résultats pratiques du Homestead.*

La législation du Homestead privé est d'application presque universelle aux Etats-Unis. Si le Homestead des terres publiques est une institution fédérale, le Homestead exemption l'est devenu à peu près complètement, puisque quarante-trois Etats sur quarante-huit l'ont adopté, et, il faut le remarquer, aucun de ceux qui ont admis ce privilège ne l'a dans la suite effacé de ses lois. Nous avons vu que, le Homestead privé dépendant de la législation intérieure de chaque Etat, si chaque loi de Homestead exemption diffère des autres sur certains points de détail, le fond même de l'institution est partout identique. On peut donc rechercher et apprécier les résultats généraux que l'institution du Homestead a produits. Or, on peut dire, d'une façon générale, que la protection de la famille, qui était le but cherché, a aussi été le résultat atteint. Naturellement, ce résultat varie de région à région ; mais il serait surprenant qu'il en fût autrement, étant données l'immense étendue du terri-

toire américain et les mœurs différentes que l'on rencontre dans ce vaste pays.

La loi du Texas, la première en date, a produit d'heureux effets, puisque, de là, la réforme s'est répandue partout. L'avantage de la sécurité a séduit de nombreux homesteaders. « Le Homestead, » dit un auteur américain, couvre d'habitations le » sol des Etats ; il fait sortir de terre les communes » et les cités, il diminue les chances de désordres » politiques et de bouleversements sociaux ainsi » que leur gravité, en appelant à la propriété les » colons indigènes ou étrangers qui viennent s'éta- » blir chez nous ».

Dans l'Ouest, pays essentiellement agricole, le peuplement des immenses territoires du Far-West a été remarquablement rapide, favorisé qu'il a été, tant par la concession, moyennant un prix très minime, d'une certaine étendue de terrain aux immigrants en vertu de la loi fédérale de 1862, que par l'institution du Homestead privé. Le développement des chemins de fer apporte son contingent de prospérité en créant et en facilitant les débouchés ⁽¹⁾, car les céréales, bestiaux, etc., sont produits en abondance sur ces immenses terrains neufs. On comprend que ces contrées de l'Ouest soient celles qui aient le plus profité du Homestead, dont la mise en application produisit de merveilleux

(1) La création des chemins de fer fut très rapide. L'Etat, comme subvention, donna aux Compagnies des terres qu'elles détaillèrent ensuite aux colons.

résultats au point de vue du peuplement et de la richesse générale. La mise en valeur de tout ce sol très fertile, par des colons nombreux et courageux, transforma cette région, presque déserte auparavant, en un immense jardin.

Parfois les premiers colons, après avoir mis leur homestead en valeur, l'ont vendu pour aller plus à l'Ouest défricher d'autres terres. Essayera-t-on de tirer de ce fait une objection contre l'utilité du Homestead, en disant qu'il ne favorise pas la stabilité de la famille ? Il ne le faudrait pas, car si ces farmers ont fait un marché avantageux, ils le doivent en partie aux lois protectrices du Homestead. Elles leur ont en effet permis de traverser la phase critique qui existe toujours au début d'une exploitation. Les bons résultats obtenus sont un encouragement pour tous les homesteaders : la stabilité a protégé le colon au moment opportun, et il a profité de l'effet favorable qu'elle engendre. Après avoir vendu, le colon est allé plus loin créer un autre homestead, toujours sous la garantie de protection et de stabilité que lui offrent les lois de Homestead exemption. Bien loin de renoncer aux avantages de la stabilité, il en tire tout l'effet utile possible, au mieux de ses intérêts et de ceux de sa famille, ce qui est l'avantage incontestable de l'Etat.

Au recensement de 1890, on constatait que 83,75 % de fermiers étaient propriétaires de leurs terres et 16,25 % seulement locataires, et cela malgré l'appel, souvent forcé, à un crédit onéreux,

très onéreux même, puisque le taux des emprunts atteignait jusqu'à 9 % parfois. Malgré cela, 53,61 % de ces fermiers étaient, à cette même époque, complètement indemnes de toute dette hypothécaire. C'est là un résultat incomparable et il faut être, ou aveugle, ou de mauvaise foi, pour se refuser à en reporter presque tout le mérite à l'institution du Homestead. Grâce à elle, en effet, les créanciers implacables n'ont pu faire saisir, aux mauvais jours de crises, la propriété naissante, dont toutes les espérances eussent été ruinées par ces crises, si nombreuses aux États-Unis, crises que l'insaisissabilité du home a permis de laisser passer sans grand dommage pour la petite propriété ⁽¹⁾.

Donc, dans l'Ouest, le but du législateur a été atteint, les effets du Homestead ont été satisfaisants. Les discours des hommes d'État de ces régions ont célébré les bienfaits de cette institution dont le rôle dans les crises presque périodiques qui agitent les États-Unis a été tout-à-fait important : elle a empêché la saisie de la propriété en formation et assuré la prospérité de la production agricole.

Avantageux pour le débiteur, le Homestead l'est aussi pour le créancier dans nombre de cas. Obligé d'attendre la fin de la crise économique pour se voir rembourser, il a beaucoup plus de chances de l'être intégralement. Faite au moment de la crise, la vente sur saisie des biens du débiteur

(1) Petiet, p. 148.

n'aurait très probablement, pour ne pas dire certainement, produit qu'une somme inférieure à la créance, tout en ruinant complètement le débiteur, sans aucun avantage pour le créancier. Si ceci est vrai pour le créancier hypothécaire, ce l'est encore bien plus pour le créancier chirographaire, car l'insaisissabilité empêche la vente d'un bien fortement déprécié par la crise, vente qui aboutirait à un maigre dividende. La crise passée, le homesteader se remettra au travail avec ardeur et il se libérera, vis-à-vis de tous ses créanciers, en acquittant toutes les dettes de sa propriété.

Dans l'est, le résultat n'a pas été tout-à-fait aussi heureux : l'institution du Homestead a eu certainement, là aussi, de bons effets, mais ils ne sont pas aussi favorables que dans l'ouest. Pourquoi cette différence ? C'est que les États de cette partie de l'Amérique sont plutôt industriels et commerçants qu'agricoles ; ils deviennent même de moins en moins agricoles, ne pouvant plus lutter, sur le terrain de l'agriculture, avec ceux de l'ouest. Ils ont, par suite, complètement tourné leur activité vers le commerce et l'industrie. Cette évolution a diminué considérablement l'effet utile du Homestead, institution essentiellement agricole, bien que le législateur l'ait envisagé et réglementé aussi bien pour la ville que pour la campagne. Le commerçant a, avant tout et par-dessus tout, besoin de crédit, et il oriente son activité et ses moyens d'action vers ce crédit, qui lui est indispensable, afin d'étendre

son commerce. Le brasseur d'affaires se détourne donc du Homestead, la valeur qu'il représente étant trop minime pour retenir son attention. Il a trop confiance en lui-même et il est trop pressé pour envisager l'éventualité fâcheuse de sa ruine, qui pourra être occasionnée par une spéculation trop hardie. Il n'a pas le temps d'y penser. L'utilité de la protection du foyer de la famille ne retient donc pas son attention. Ceci explique que, sur les cinq États qui n'ont pas inscrit le Homestead dans leur législation, quatre : le Maryland, la Colombie, le Delaware et la Pensylvanie, soient de l'est. Le Homestead, institution agricole et ouvrière avant tout, a une utilité très marquée pour les agriculteurs et les ouvriers ; pour les commerçants et les industriels, surtout dans un pays de trusts comme l'Amérique, il a un rôle social bien moindre. Les ouvriers qui ont, dans ces régions, leur maison à eux, l'acquièrent, non pas grâce au Homestead, mais bien grâce aux Sociétés de prêts et de constructions. On peut pourtant bien dire que, même là, le Homestead leur serait un précieux auxiliaire pour conserver ce home.

Enfin, dans les États du sud, la législation du Homestead a produit aussi de moins bons effets que dans l'ouest. La situation économique y est mauvaise et le ressort de l'activité, si puissant ailleurs, y semble affaibli. La crise agricole, celle du coton en particulier, y sévit toujours depuis la guerre de 1860, bien que depuis quelques années

elle soit moins aiguë. La population nègre est dans la misère, beaucoup de gens de couleur n'ayant pas encore, par incurie ou incapacité, fait un apprentissage suffisant de la liberté. Les débiteurs mêmes ont une mauvaise réputation sous le rapport de la loyauté. La culture est mal dirigée, trop exclusive; on y cultive presque uniquement le coton et le maïs; comparativement aux autres États de l'Union, on trouve peu de propriétaires dans ceux du sud. En 1890, dans la Géorgie, il y avait 58,10 % de fermiers, locataires des terres qu'ils cultivaient et 61,50 % dans les Carolines. Cette proportion est bien différente de celle qu'on trouvait à la même époque dans les États de l'ouest. Les hypothèques y sont peu nombreuses, car on ne prête pas facilement sur un gage de valeur inférieure, tandis que la récolte est souvent engagée, même avant d'être semée. Dans les États du sud, on vit au jour le jour. Le taux énorme, usuraire du crédit, fait passer tout le profit du fermier dans la poche du marchand.

Mais, peut-être, ce faible résultat obtenu par la législation du Homestead vient-il de ce qu'on s'en est servi trop tard, alors que le remède ne pouvait plus guérir le mal, qui a besoin, pour être enrayé, d'une amélioration économique et aussi d'une réorganisation sociale, d'un peu plus de ressort, d'activité et d'énergie.

M. Bureau ⁽¹⁾ s'est montré assez hostile au Home-

(1) Bureau, chap. VIII, p. 284 et suivantes.

stead. M. Saleilles lui reproche de paraître disposé à ne voir, dans les pays où quelques réformes ont été tentées, que les insuccès du début. Mais n'en est-il pas ainsi de toute grande réforme législative à laquelle les mœurs n'ont pas fait une préparation suffisante ? Elle prend au dépourvu et personne ne sait s'en servir. Ce qu'il faut, dit-il, c'est confier les réformes à la liberté et leur donner le temps de germer en éveillant l'initiative personnelle. Ce n'est pas du jour même où on peut se servir d'institutions telles que le Homestead, que l'on sait bien les utiliser. Il faut attendre que l'apprentissage soit fait et que les mœurs soient renouvelées. Dans les États du sud, notamment, ces remarques ont beaucoup de justesse (1).

(1) Saleilles, p. 27, note 10.

APPENDICE

Le Homestead au Canada



Au Canada, les lois de Homestead sont en vigueur dans les provinces qui composent la Confédération.

Le bénéfice de l'insaisissabilité est assuré à tout propriétaire ou usufruitier sans qu'il soit nécessaire, comme aux Etats-Unis, d'être chef de famille ; aussi, peut-on dire que le législateur canadien ne s'est pas proposé de conserver un foyer à la famille, mais qu'il a eu en vue, uniquement, l'intérêt de l'Etat en assurant contre la saisie le travail de défrichement des terres. La maison doit être occupée par le homesteader et l'étendue du bien protégé est de 160 acres à la campagne ; à la ville, tout le terrain sur lequel est située l'habitation, est privilégié. Une déclaration doit être faite au bureau d'enregistrement des titres de propriété foncière dans la circonscription duquel se trouve l'immeuble.

Le homestead ainsi enregistré est exempt de

saisie et de vente forcée pour toute dette contractée postérieurement à l'acte d'enregistrement, pourvu que la valeur du bien protégé n'excède pas, lors de la déclaration, deux mille dollars; mais le créancier hypothécaire qui a vendu le bien, et l'Etat pour le paiement de toute somme due au Trésor peuvent le saisir.

Le homestead ainsi constitué n'est pas inaliénable, en principe, mais si le propriétaire est marié, il doit, pour pouvoir le vendre, avoir l'autorisation de sa femme. A la mort du homesteader, le bien privilégié peut être vendu à la requête des créanciers du défunt sous l'obligation de respecter les droits de la veuve et des enfants mineurs. A la différence de la législation des Etats-Unis, la législation canadienne ne permet au homesteader veuf, qui a des enfants mineurs, de vendre son bien qu'avec une autorisation de justice.

Comme aux Etats-Unis, on a voulu empêcher la saisie pendant une crise économique, saisie qui ruinerait le débiteur tout en ne donnant au créancier qu'un maigre dividende.

Il existe aussi au Canada un Homestead semblable à celui organisé aux Etats-Unis par la loi fédérale de 1862. Le terrain ainsi concédé devient la pleine propriété du colon bénéficiaire après trois années d'occupation et demeure insaisissable durant treize années.

L'acte de concession doit être enregistré.

Lorsque trois années se sont écoulées depuis que

le colon a commencé à résider dans son home, il peut vendre la terre dont il est devenu propriétaire et demander la concession d'un autre homestead.

L'institution du Homestead s'est développée normalement au Canada. En 1897, le législateur a étendu la mesure de protection en défendant la saisie ou la vente du patrimoine de famille, pour une dette quelconque, pendant la vie du concessionnaire primitif et pendant celle de sa veuve et de ses enfants et descendants en ligne directe. La protection du home est donc plus étendue au Canada qu'aux Etats-Unis où on ne protège que la veuve et les enfants mineurs. Le Homestead, dans cette loi de 1897, est le refuge de la famille tout entière puisque la protection s'étend non seulement aux époux qui ont constitué le bien de famille et à leurs enfants en bas âge, mais aussi aux enfants devenus hommes et à leurs descendants en ligne directe.

CHAPITRE DEUXIÈME

Discussion du principe du Homestead

Il existe, à l'heure actuelle, en France et chez les autres nations, une tendance marquée à frapper certains biens d'inaliénabilité et d'insaisissabilité, dans l'intérêt de leurs propriétaires. L'institution américaine du Homestead a suscité un mouvement qui tend à l'adoption, en Europe, d'une législation inspirée, sinon par les mêmes idées, du moins par des idées analogues et voisines.

« En France, dit M. Léveillé, presque tous les » hommes ont, à un degré très élevé, le sentiment » de la famille ; presque tous ont, de plus, le goût » et le courage de l'épargne, presque tous savent » économiser et se priver dans l'intérêt des leurs. »

L'introduction, dans notre législation, non pas du Homestead, mais d'un Bien de famille modelé sur lui, ou mieux, inspiré de lui, serait de quelque

secours à notre agriculture et aux populations ouvrières.

L'agriculture, en France, occupe un rang éminent parmi les manifestations économiques. Elle l'emporte encore sur l'industrie par la valeur de ses produits, la masse des capitaux qu'elle met en œuvre et le nombre des bras qu'elle occupe. Les questions qui se rattachent à l'agriculture ont donc une portée économique et sociale considérable. La population agricole comprend 47 % de la population totale et plus du double de la population industrielle. Le capital représenté par les terres cultivables est de quatre-vingt-dix milliards et les capitaux d'exploitation se chiffrent par treize milliards ⁽¹⁾.

La propriété rurale peut se diviser en grande et en petite propriété. On appelle petite propriété celle qui est suffisante pour nourrir le cultivateur et sa famille. Elle est forcément d'une superficie très inégale, suivant les régions et la nature du sol. Elle varie cependant entre six et dix hectares, selon les économistes ⁽²⁾. La petite propriété, à surface égale, est plus productive que la grande et est plus efficace pour maintenir la population à la campagne et pour empêcher l'émigration dans les villes. Mais la grande propriété a aussi son utilité,

(1) Daniel Zolla, *Questions agricoles d'hier et d'aujourd'hui*.

(2) Souchon, *La petite propriété paysanne*, p. 3 et suivantes. La toute petite propriété a été appelée heureusement « la pousière de propriété. » Ce sont alors des parcelles très minimes, tout à fait insuffisantes pour nourrir leurs propriétaires.

elle favorise le progrès de l'agriculture, car elle permet de faire des expériences coûteuses dont profite la petite, et d'employer les machines, qui sont actuellement d'un si grand secours à l'agriculture. Son grand défaut, c'est qu'elle est obligée d'employer des salariés, tandis que le petit propriétaire, travaillant sur sa propre terre, son travail est plus productif, car il emploie mieux son temps. On peut donc dire que la grande et la petite propriété ont chacune des fonctions différentes et qu'elles doivent coexister côte à côte dans un pays où les forces productives sont bien équilibrées.

« Le grand propriétaire doit, en recourant au » crédit, introduire la culture intensive sur les terres » riches et être le promoteur du progrès agricole. » Le rôle de la petite propriété est tout autre ; ce » n'est plus un intérêt de progrès, mais de stabilité : » la petite propriété doit maintenir les populations à » la campagne. Le petit propriétaire profite de l'ex- » périence et de l'initiative de son voisin, le grand » propriétaire, mais sa situation modeste ne lui » permet pas de se montrer l'initiateur du » progrès ⁽¹⁾. »

La petite propriété, la propriété paysanne, comme dit M. Souchon, tend efficacement à retenir le propriétaire sur son sol et contribue à augmenter la population et à abaisser la mortalité. Elle a pour rôle de maintenir la stabilité, et son manque actuel

(1) Claudio-Janet. *Société d'Economie politique.*

de fixité, joint à la grande crise agricole qui dure depuis tant d'années, est un mal auquel il faut porter remède. La création de Biens de famille insaisissables est présentée, par beaucoup, comme le meilleur remède. Est-ce exact? Nous allons l'examiner.

Si le principe même du Homestead est admis, il est clair que la grande propriété, ayant moins besoin d'être protégée que la petite, la nouvelle institution ne doit, cela est certain, s'appliquer qu'aux biens ne dépassant pas une certaine étendue et une certaine valeur, valeur et étendue à déterminer. Mais, la question est précisément de savoir s'il convient d'adopter ce principe du Bien de famille insaisissable. Pour résoudre cette question, il faut l'étudier, voir ses avantages et ses inconvénients, les objections que lui font ses adversaires pour le repousser et les avantages mis en avant par ses partisans pour le faire adopter, examiner enfin s'il n'y a pas, dans notre législation actuelle, quelque institution analogue.

§ I. — *Avantages du Homestead*

On a insisté sur ce fait ⁽¹⁾ que le Homestead n'a pas été, d'abord, établi aux Etats-Unis comme loi fédérale : il n'a été, à l'origine, qu'une institution

(1) Corniquet, p. 292.

purement locale, créée en 1839, au Texas, avec application limitée à ce territoire. Cette « marche triomphale » du Homestead à travers les Etats-Unis, son extension, sa généralisation à presque tous les Etats de la grande République sont sa meilleure recommandation, le plus grand éloge que l'on puisse en faire. D'ailleurs, et c'est encore une qualité à signaler, si les autres Etats ont admis le Homestead, ils l'ont fait en tenant compte des besoins et des conditions économiques propres à chaque territoire. C'est l'unité sans l'uniformité, ce qui est le meilleur système d'adaptation à cause des différences dans la densité de la population, l'étendue du territoire, la situation géographique. Comment, si cette institution n'offrait pas un caractère d'utilité véritable, aurait-elle été adoptée par tant d'Etats, différant par les mœurs, le caractère et même l'esprit de leurs habitants, et se trouvant dans des conditions économiques si dissemblables ?

Tous les étrangers qui ont pu étudier de près le Homestead ont été enthousiasmés par cette institution. Le secrétaire de la légation anglaise à Wasinghton, après avoir fait une enquête, s'écriait : « Il existe indubitablement, dans les » Etats, des milliers de familles qui ont été sauvées » d'une ruine complète par ces humaines précau- » tions. Les avantages de cette législation sont très » grands et l'assentiment général de l'opinion se » trouve en faveur de ces lois, ainsi que le prouve » le fait de la tendance à élargir plutôt qu'à res-

» treindre les exemptions offertes ; et toute tenta-
» tive pour diminuer ou rapporter par une loi les
» privilèges accordés serait repoussée avec indi-
» gnation. »

Le premier avantage du Homestead, ou Bien de famille, mis en avant, est de faire reposer la famille sur une base très stable, sur la possession du sol. L'insaisissabilité qui en découle garantit la conservation du foyer de la famille. Le débiteur malheureux ne court plus le risque de se voir chassé, avec sa femme et ses enfants, par un créancier implacable, de la terre qui le fait vivre lui et les siens. Contre les créanciers impitoyables, contre la négligence aussi ou l'imprudence du débiteur, cette institution intervient pour protéger la famille. L'immunité, ainsi conférée au bien, a pour avantage incontestable de conserver un asile à une famille dont le chef a été malheureux et d'aider la veuve à élever ses enfants. Sans doute, le droit d'un individu se trouve atteint, mais il ne l'est que par une considération d'intérêt général. On a jugé, en somme, qu'« il y avait un créancier » privilégié par la loi de la nature, son droit de » préférence n'est écrit dans aucun texte, mais il » s'impose ; ce créancier, c'est la famille. Le père, » par le fait du mariage, par le fait de la procréa- » tion, n'a-t-il pas contracté envers sa femme et » envers ses enfants une dette sacrée qui doit pri- » mer toutes les autres ? Il doit entretenir, nourrir » et élever ses enfants ; la loi doit donc lui donner,

» dans la mesure du possible, le moyen de remplir sa
» mission sociale : l'entretien ne comprend pas
» seulement la nourriture et l'éducation des enfants,
» mais encore l'habitation. L'institution du Home-
» stead a été le palladium de la famille, elle l'a
» assise sur une base inébranlable en lui donnant
» des racines dans le sol » (1).

Si la loi de Homestead soustrait au créancier le foyer domestique, comme la loi française lui soustrait les vêtements de son débiteur, c'est qu'elle considère ce foyer comme un vêtement, comme « le » vêtement de pierre » de la famille (2).

Il ne faudrait cependant pas entendre la fixité dans un sens trop absolu et la qualifier d'immobilité. Le Homestead permet à la petite propriété d'être stable, mais il ne force pas le propriétaire à être l'esclave de cette stabilité. La protection est en sa faveur ; il peut donc s'en prévaloir, mais il peut aussi y renoncer s'il y trouve avantage.

En conservant la propriété du sol au paysan, en l'attirant par l'insaisissabilité de sa maison et de son enclos, on met en œuvre le sentiment naturel de l'affection qu'il a pour la terre et on enraie l'émigration de la campagne vers la ville. La protection de la famille est le but primordial de l'insti-

(1) Corniquet, p. 286.

(2) Donnet : *Deux institutions à introduire en Algérie : Act Torrens et Homestead*. Conférence faite à Oran en 1888, publiée dans la *France commerciale* (1888).

tution du Homestead, mais le point de vue social en accentue encore l'utilité et la signification.

La création du Bien de famille a une portée sociale essentielle ; elle assure la fixité du domicile. En attachant le paysan au sol, elle supprime ou au moins atténue l'exode vers les villes, où tant d'espérances déçues transforment un « déraciné » en vagabond, être, par essence et par définition, sans feu ni lieu ⁽¹⁾. Le Homestead garantit précisément le paysan contre cette éventualité. Un grave danger social se trouve donc écarté, danger d'autant plus grand que c'est, presque toujours, parmi les vagabonds que se recrute l'armée des délinquants et des criminels.

« La loi de Homestead, disait le consul Lyall, » encourage le peuple à se marier, à être industriels, à acquérir des biens ; elle empêche » les gens qui sont malheureux d'être ruinés et » expulsés par leurs créanciers, et tout le monde, » sachant fort bien que la propriété foncière de » chacun, jusqu'à concurrence d'une certaine valeur, » ne peut servir de garantie, les affaires se font » sur cette base ; il ne s'ensuit donc aucune » injustice. »

Le régime du Homestead constitue une classe importante de petits propriétaires, intéressés à la

(1) L'article 270 du Code pénal français définit ainsi le vagabondage : « Les vagabonds, ou gens sans aveu, sont ceux qui n'ont ni domicile certain, ni moyens de subsistance, et qui n'exercent habituellement ni métier, ni profession. »

bonne gestion des affaires publiques, car, en rendant un citoyen possesseur du sol, on l'intéresse à la prospérité générale. « On ne peut mettre en » doute, dit un auteur américain, que le Homestead » ne soit une excellente mesure pour le bien de » l'Etat. Cela est surtout vrai dans un Etat où » chaque citoyen est appelé à prendre une part » active aux affaires publiques. Le citoyen qui a » des intérêts matériels à sauvegarder apportera, » dans la nomination des fonctionnaires, beaucoup » plus de soin que celui qui n'a rien à garder. »

D'autre part, la permanence de la propriété, ainsi assurée au débiteur, l'incite à engager ses capitaux pour perfectionner la culture de ses terres. C'est, en quelque sorte, une impulsion donnée à l'initiative individuelle à cause de la certitude pour le propriétaire, en cas d'insuccès, de n'être pas complètement ruiné.

Jusqu'ici, nous avons envisagé l'institution du Homestead surtout comme protégeant le cultivateur ; mais le home de l'ouvrier en bénéficie aussi et, c'est pourquoi des sociétés coopératives de construction se créent et se développent aux Etats-Unis. Elles portent le nom de « Coopérative Building Associations » et les plus célèbres sont celles de Minneapolis et de Saint-Paul. L'ouvrier qui a quelque argent, peut, grâce au Homestead, s'acheter une maison qu'il est sûr de ne pas voir saisir. Il lui suffit de verser une certaine somme à une des coopératives précitées pour devenir propriétaire

d'une maison qui échappe à la main mise de ses créanciers.

On peut donc dire que, pour bien des convaincus, le Homestead est une sorte de panacée ; d'un autre côté, législateurs et jurisconsultes américains ne sont pas éloignés d'y voir comme la pierre angulaire de la société américaine. Ces enthousiasmes trouvent leur formule et leur résumé dans ce passage de l'ouvrage de Smith : « Pour les uns, la loi » du Homestead assure la meilleure protection du » foyer, de la femme et des enfants. Les autres, » envisageant le point de vue politique, ont vanté » l'influence de cette institution sur l'esprit de » liberté et d'indépendance dont chaque citoyen » américain est imbu. Ceux-ci disent qu'on met » ainsi dans la main du législateur une arme qui » protège la famille contre les effets de la prodigalité du mari ou de la rapacité des créanciers ; » ceux-là ont soutenu qu'il y avait là un gage de » prospérité publique, car on garantit à chaque » citoyen la protection du foyer. D'autres, enfin, » considérant le côté social de la question, ont fait » ressortir cette idée que le Homestead avait pour » avantage de transformer des vagabonds qui n'ont » ni feu ni lieu, en citoyens fixés au sol et prêts à » rendre service à la communauté ».

§ II. — *Objections présentées à l'encontre
du Homestead*

La grosse objection que l'on présente toujours contre le Homestead, c'est la crainte qu'il ne ruine le crédit. Si le débiteur peut soustraire son bien à la poursuite de ses créanciers, on ne peut avoir confiance en lui et lui faire crédit : le débiteur qui possède un bien placé sous la sauvegarde du Homestead ne pourra donc pas trouver de prêteur. Les dérogations à la circulation des biens admises par les législations qui consacrent le Homestead « sont, dit M. Cauwès, compromettantes pour le » crédit du débiteur autant que contraires aux prérogatives légitimes du créancier » (1). On a répondu à cette objection que, très forte en apparence, elle porte en réalité à faux. Le crédit n'est pas toujours employé avec avantage, il est, parfois, funeste, parce que l'emprunteur risque de s'engager plus qu'il ne devrait et prépare ainsi sa ruine. Lorsque la loi de Homestead, pour assurer la protection du foyer de la famille, empêche l'expropriation par les créanciers, elle est certainement inspirée par cette méfiance envers un crédit plus nuisible qu'utile. Du reste, l'entrave mise par l'insaisissabilité du bien de famille, au crédit

(1) Cauwès, t. II, n° 677, p. 419 et t. III, n° 1020, *in fine*, p. 442.

du paysan, n'est pas une objection contre le Homestead ; car le crédit agricole, du moins tel qu'il existe actuellement, est en effet peu satisfaisant quand il s'applique à une petite propriété : car il a bientôt fait de la dévorer. Le Crédit Foncier ne passe pas de contrats de prêts inférieurs à mille francs et comme le prêt ne peut excéder la moitié de la valeur de l'immeuble, il en résulte que la petite culture ne peut s'adresser à lui. Le cultivateur se tourne alors vers les banquiers qui lui prêtent à un taux fort élevé et les chances de remboursement sont encore réduites. De plus, comme les frais d'expropriation sont énormes, le prêteur est obligé de les faire entrer dans son appréciation, quant au chiffre de son prêt, par rapport à la valeur de la propriété sur laquelle il le gage.

L'hypothèque, en elle-même, n'est ni un bien ni un mal, tout dépend de l'usage qui en est fait et de l'opportunité de son emploi. Elle est un bien si le crédit obtenu par elle l'est avec discernement, avec proportionnalité entre le chiffre de l'emprunt et la valeur du bien et surtout après un calcul rigoureux des forces du fonds affecté, car ses forces doivent conduire à sa libération. Le crédit procuré par elle permet alors de faire des achats productifs, de créer la richesse. Ainsi, dans un pays où la main-d'œuvre est très élevée, un emprunt peut permettre l'acquisition de machines agricoles qui réaliseront de grandes économies, amenant rapidement l'amortissement du capital engagé. Dans les

Etats de l'ouest de l'Amérique, le crédit hypothécaire est en usage et aide puissamment à la mise en valeur des immenses territoires non encore défrichés; et cela prouve justement que le Homestead n'est pas destructif du crédit, quand ce crédit est sagement employé. Mais, dans beaucoup d'autres cas, l'hypothèque est le préliminaire de la ruine, le premier acte de l'aliénation, de l'expropriation forcée et cela n'est que trop vrai surtout de la petite propriété. Arrive une mauvaise année, le petit propriétaire emprunte pour attendre la récolte suivante qu'il espère avantageuse. Il a ainsi vite fait de dépasser la limite extrême que peut produire et rembourser sa terre : écrasé par l'impôt, les intérêts qu'il faut payer, les frais de culture, les imprévus de toutes sortes, il est obligé de vendre, le plus souvent, à vil prix, à moins que ce ne soit le créancier qui saisisse et ne vende pour lui, au hasard inquiétant des enchères. Comme on l'a dit, ⁽¹⁾ cela tient à ce que ces emprunts sont plutôt des emprunts de consommation et qu'ils ne font que boucher le trou creusé dans le budget de l'agriculteur par des dépenses supérieures à ses recettes. Le plus souvent, en effet, l'argent obtenu par l'emprunt n'est pas destiné à être employé à des améliorations productives, mais bien plutôt à être consommé pour l'entretien du propriétaire et de sa famille. C'est une consommation sans compensation productive.

(1) Pétiet, p. 150.

D'un autre côté, le paysan aime *sa* terre, mais il aime aussi *la* terre et il est poussé par son tempérament même à essayer de « s'arrondir ». Un voisin meurt et, justement sa parcelle joint le champ que notre propriétaire possède déjà : c'est une occasion unique, il faut en profiter. Mais, la parcelle convoitée coûte cher : n'importe, il achète au moyen d'un emprunt hypothécaire que la fertilité du domaine ainsi agrandi permettra d'éteindre d'ici quelques années. Malheureusement le solde qu'il a fallu emprunter dépasse les recettes prévues, les forces de libération de la propriété ainsi agrandie ne vont pas si loin. En attendant les intérêts courent à 4 ou même 5 % et les récoltes sont faibles, elles ne permettent pas de payer les intérêts, elles laissent un déficit qu'il faut combler : c'est toujours le même processus, fatal à ceux qui ont mal compté. Notre propriétaire essaie de lutter : on dit tant de bien des engrais chimiques, essayons donc dit le paysan. Il essaie, souvent sans discernement ; il ne fait pas analyser la composition de sa terre pour voir l'engrais qui lui convient, aussi la récolte escomptée, qui devait être si merveilleuse, est-elle moins que médiocre, le résultat obtenu n'est pas du tout celui qu'il avait cherché. Il continue ainsi à s'endetter jusqu'au moment où, ayant fait flèche de tout bois, notre petit propriétaire se trouve acculé à la saisie et à la ruine.

L'hypothèque n'est, au point de vue juridique, qu'une aliénation anticipée et, au point de vue

économique, c'est, pour les imprévoyants, la grand'-route qui conduit, doucement mais sûrement, à l'aliénation finale, ou plutôt à l'expropriation forcée. En cas de nécessité, il vaudrait mieux, pour le petit propriétaire, faire, dès le début, le sacrifice complet de son bien et le vendre, que de se voir déposséder, lentement mais sûrement, par l'hypothèque.

C'est pourquoi beaucoup de partisans de l'adaptation du homestead aux besoins français se prononcent pour la prohibition de l'emprunt hypothécaire. C'est là un point important sur lequel il convient d'insister.

Le Bien de famille serait donc déclaré non susceptible d'hypothèque. Au premier abord, il y a là une chose qui, à cause de la nouveauté, paraît répugner aux mœurs de nos paysans. Mais, qu'on y réfléchisse, les notaires auxquels notre loi oblige de recourir pour toute constitution d'hypothèque, sont unanimes pour contester vivement les mérites et l'utilité de l'emprunt hypothécaire pour la petite propriété. Beaucoup sont d'avis que la petite parcelle de terre, grévée d'hypothèque, est presque fatalement destinée à l'expropriation et qu'en signant l'acte constitutif de cette mise en gage, le paysan signe le premier acte de sa dépossession future et presque inévitable. On ne saurait trop insister sur cette opinion de gens bien placés pour apprécier les effets de l'hypothèque. Les intérêts pèsent lourdement, la terre rapporte peu : il faut vivre et

défalquer des bénéfices le coût des intérêts annuels que l'emprunteur arrive à payer de plus en plus en retard, jusqu'au jour où son créancier impatienté l'exécute. Les statistiques officielles viennent toutes appuyer ces constatations bien faites pour décourager les emprunts sur petite propriété. Le rapport publié au *Journal officiel* pour l'année 1888 relate la marche ascendante des ventes judiciaires d'immeubles. Entre 1876 et 1889, elles ont plus que doublé. Elles ont été en 1888 de 17,000, ce qui représente un nombre au moins égal de familles condamnées à errer à cause de la disparition de leur foyer. Voilà, en définitive, à quoi aboutit souvent l'hypothèque. Ce résultat témoigne « d'un état critique de la propriété foncière », conclut le rapport dont il s'agit. Il est urgent de porter remède à une situation de cette nature.

D'ailleurs, les dangers de l'hypothèque pour la petite propriété ont été signalés ailleurs qu'en France. M. Claudio Janet, ⁽¹⁾ envisageant la question pour l'Allemagne, a dit : « Quelques publicis-tes voudraient, en Allemagne et en Autriche, » limiter le droit d'hypothèque à une certaine » somme, afin de sauver et d'assurer la subsistance » de la famille. Le développement énorme des dettes » hypothécaires, dans toutes les parties de l'Alle- » magne, le nombre des ventes forcées qu'elles » entraînent, est un des traits caractéristiques de » la situation de ce pays ».

(1) Réforme sociale, 1^{er} juillet 1883, p. 67.

On a fait observer, qu'étant données ces idées, il eût été logique d'inscrire dans la loi américaine la prohibition du mort gage, et d'établir que le Homestead ne pourrait être engagé pour garantie d'une somme prêtée. Cependant, dans la plupart des Etats de l'union américaine, le titulaire du homestead peut consentir une hypothèque, avec, bien entendu, le consentement de sa femme, s'il est marié. Toutefois, au Texas, le mort gage concédé sur le homestead n'a aucune valeur, ce qui est beaucoup plus conforme au principe même sur lequel repose cette institution : conserver un toit à la famille. Il en est de même dans l'Arkansas. Or, ces deux Etats, qui ont cru devoir prohiber complètement la faculté d'hypothéquer le Bien de famille, même du consentement des deux époux, sont précisément de ceux dans lesquels le Homestead a produit les meilleurs effets. A ceux qui prétendent que l'institution du Bien de famille serait la ruine du crédit, on a donc pu répondre que c'était souvent le crédit qui était la ruine du Bien de famille. Du reste, l'institution dont il s'agit ne serait pas la suppression du crédit, elle serait tout au plus sa modération, et cette modération, pour le petit propriétaire, serait une protection. Le crédit, qui aboutit à la saisie, a une vertu économique fort contestable. Du reste, le privilège du bien de famille ne couvre, en général, qu'une partie de l'avoir du débiteur, puisqu'il faut nécessairement une limitation légale de sa valeur ; le propriétaire pourra alors

hypothéquer le surplus de son bien. Enfin, c'est une institution facultative, dont personne n'est obligé d'user. En cas de nécessité absolue, l'aliénation vaut mieux que l'hypothèque, avons-nous dit ; eh bien, cette aliénation, possible sous le contrôle de la femme, est la soupape de sûreté du système tout entier.

La base du crédit agricole est le *crédit personnel* bien plutôt que le *crédit réel*, qui n'existe pas pour la petite propriété, ou s'il existe, c'est pour sa ruine ; dans ces conditions, l'objection présentée contre l'adoption, en France, d'un système basé sur le Homestead et tirée de l'atteinte portée au crédit n'a pas de valeur probante. « Tant que l'on n'aura pas » trouvé un moyen pour ouvrir au petit propriétaire la porte des grandes banques de crédit agricole, tant qu'il ne pourra pas emprunter dans des conditions normales, jusque-là il sera vrai de dire que le crédit agricole n'existe pas pour la petite culture ⁽¹⁾ ».

Dans ces dernières années, on a fait de grands efforts pour perfectionner le crédit agricole en France. La loi du 5 novembre 1894 et celle du 20 juillet 1901, sur la création de sociétés de crédit agricole, ont eu pour but de faciliter et même de garantir les opérations concernant l'industrie agricole. Ces sociétés sont formées par les syndicats professionnels, le capital social est constitué, non par des souscriptions d'actions, mais par les sous-

(1) Corniquet, p. 315.

criptions des membres de la société, et ces sociétés peuvent contracter les emprunts nécessaires pour établir ou augmenter leurs fonds de roulement. La loi du 31 mars 1899 a créé des caisses régionales de crédit agricole mutuel. Elle détermine les encouragements à leur donner, ainsi qu'aux sociétés et aux banques locales de crédit agricole, et la loi du 25 décembre 1900 a réglé le montant des avances qui pourraient être faites à ces caisses. Signalons encore la loi du 4 juillet 1900, relative à la constitution des sociétés ou caisses d'assurances mutuelles agricoles. Celles qui sont gérées gratuitement sont affranchies, pour leur constitution, des formalités établies par la loi du 24 juillet 1867 et le décret du 28 janvier 1868 qui forment le droit commun. Elles peuvent s'établir, en se soumettant aux prescriptions de la loi de 1884 sur les syndicats. Elles sont aussi dispensées des droits de timbre et d'enregistrement.

Dans un autre ordre d'idées, et afin d'éviter l'hypothèque du fond, la loi du 18 juillet 1898, sur les warrants agricoles, permet à tout agriculteur d'emprunter sur les produits agricoles ou industriels provenant de son domaine et énumérés par la loi, tout en en conservant la garde dans les bâtiments ou les terres de son exploitation. Le cultivateur peut ainsi constituer une véritable hypothèque mobilière.

Toute cette législation vise l'amélioration, on serait tenté de dire, la constitution du crédit agri-

cole. Il est à espérer que la petite propriété pourra en tirer tous les effets bienfaisants escomptés par le législateur, mais en tout cas, cela n'empêche pas, bien au contraire, de poursuivre l'adoption de l'institution du Bien de famille, qui serait si précieuse pour la petite propriété agricole.

L'argument que nous venons d'exposer et de réfuter contre l'institution du Bien de famille n'est pas le seul qu'on lui oppose. Sur le terrain économique, on a fait valoir l'inconvénient qu'il y aurait, en établissant le Homestead, à maintenir en possession de son bien le petit propriétaire dont l'administration accuse l'incapacité. A quoi on a répondu que ce sont les lois actuelles qui, mettant l'emprunteur en si mauvaise posture, sont cause de bien des mécomptes et qu'une bonne culture serait, le plus souvent, le résultat heureux de la disparition de cette menace, toujours suspendue sur la tête du petit cultivateur, l'expropriation par suite de saisie immobilière.

On a dit aussi que l'exemption de saisie dérivant du Homestead atténuerait le sentiment de la responsabilité chez le bénéficiaire et qu'on détruirait, en l'adoptant, l'un des plus puissants ressorts de l'activité humaine. Il suffit pour se convaincre de l'inanité du reproche de voir ce qui se passe aux Etats-Unis : l'inverse serait plutôt la vérité. L'assurance contre la ruine, résultant de l'adoption du Bien de famille, la perspective pour le père de ne plus être angoissé par la pensée que sa famille sup-

porte le poids de chacun de ses actes, accompli sans doute pour sa prospérité, mais incertain dans ses résultats comme toute chose humaine, sont plutôt un stimulant à l'activité.

On a également reproché au Homestead de favoriser le débiteur qui peut ne tenir aucun compte de ses obligations et se refuser à désintéresser ses créanciers. C'est prêter aux débiteurs une mentalité générale, un état d'esprit qui ne correspond pas à la réalité. Qu'il se trouve partout des gens malhonnêtes, c'est certain ; que tous les débiteurs soient tels, il est abusif de le prétendre et inexact de le dire. En Amérique, comme en Europe, il y a des débiteurs sans conscience, heureux de narguer leurs créanciers quand ils le peuvent, mais c'est une exception en Europe comme en Amérique (1). Cet argument de fraude, présenté parfois contre le Homestead, ne doit donc pas impressionner défavorablement contre lui, il n'a que juste la valeur qu'on veut bien lui accorder. Bien des institutions pourraient encourir des reproches, si on voulait pousser les choses au pire.

L'insaisissabilité des salaires, et les autres insaisissabilités édictées par la loi, dans une pensée d'humanité, sont certes bienfaisantes au premier chef ; et cependant, il n'est pas difficile de trouver telle circonstance où un débiteur peu scrupuleux

(1) Sur les questions de fraude, en matière de Homestead, voir Corniquet, p. 118 et suivantes.

s'avisera de s'en prévaloir. Va-t-on cependant les prohiber? Personne n'y songe sérieusement. Le crédit rend d'incontestables services dans bien des circonstances ; est-ce que personne n'en abuse? Des procès viennent tous les jours démontrer que des gens ont vécu pendant des années sur un crédit parfois très étendu, sans avoir jamais agité dans leur esprit la pensée ou la perspective d'un remboursement. Et pour une personne qui se plaint, combien se taisent exploitées ou dupes? Pourtant, personne ne s'avise, à cause des abus, de vouloir supprimer le crédit. Toute institution humaine, bonne en soi, peut éventuellement laisser apparaître des imperfections. La bonne foi sauve tout ; quant à la mauvaise foi, elle s'accommode toujours des lois et des juges.

Ces considérations peu nouvelles, mais cependant profondément justes, avaient besoin d'être rappelées. On voit, en effet, par là même, ce que deviennent les objections formulées contre le Homestead par certains esprits prévenus ou partiaux.

Dans un ordre d'idées proche de celui que nous venons d'écarter, on a manifesté la crainte que le débiteur, dans le but de frauder ses créanciers, ne consacre tout son argent à acquérir un bien insaisissable. Mais un acte de cette nature n'est pas à redouter, car le cas de fraude serait naturellement réservé et les tribunaux ont assez de perspicacité pour déjouer les tentatives malhonnêtes. Au surplus,

et l'observation s'applique à cette objection comme à la précédente, le bénéfice de l'insaisissabilité ne vise qu'un débiteur insolvable, et, en France comme en Amérique, les débiteurs dont le passif dépasse l'actif, constituent heureusement une petite minorité (1).

(1) Nous reproduisons ici un passage du traité d'Economie politique où M. Villey présente quelques attaques contre le Homestead, tout en reconnaissant que cette institution peut rendre des services au point de vue du foyer domestique, mais que son étendue doit en tout cas être limitée. Nous pensons aussi que le chiffre de 25,000 francs est beaucoup trop élevé. Nous reviendrons, du reste, plus tard sur cette question. Voici comment s'exprime M. Villey : « Ne sommes-nous point » en présence d'une de ces institutions sociales si nombreuses » que la méthode d'observation seule ne permet pas d'apprécier sûrement ? On voit certains effets heureux qu'elle produit, et je conviens que la conservation du foyer domestique, » même dans la mauvaise fortune, est un résultat de grande » importance ; mais, d'autres effets non moins graves échappent à l'observation, parce qu'ils sont d'ordre moral, notamment le relâchement du respect des engagements et de la » foi jurée. Il est pourtant manifeste que l'institution du » Homestead est de nature à y porter une atteinte sérieuse, » et sa parenté visible avec le régime dotal me la rend un peu » suspecte.

» C'est un problème difficile que la conciliation des droits de » l'humanité avec le respect des engagements. L'histoire nous » enseigne que les rigueurs du droit ont été constamment en » s'adoucissant, en faveur des débiteurs ; cependant, la raison » nous dit qu'il y a des limites infranchissables et qu'il est » nécessaire aussi d'assurer l'exécution des contrats et le » respect de la foi jurée : cela est nécessaire et au point de

Certains auteurs ont contesté l'utilité du Homestead. Son but, disent-ils, n'est pas d'assurer la fixité de la propriété, mais de faciliter la solution des crises en dispensant le propriétaire de l'obligation de vendre à vil prix. Il conserve ainsi un capital qui lui permettra de recommencer ses affaires quand la prospérité économique reviendra.

Ce seul avantage suffirait à recommander le Homestead : cette économie d'efforts, de forces sociales est avantageuse pour tous, aussi bien pour le propriétaire que pour le créancier, puisque celui-ci, la crise terminée, aura plus de chances de se voir rembourser totalement.

» vue moral et au point de vue économique. J'entends bien que
» le créancier n'a pas dû compter sur un gage qui avait été
» publiquement soustrait aux poursuites ; mais, d'autre part,
» le crédit de ceux qui se placent sous cette législation doit se
» trouver, par là même, singulièrement diminué ; d'autre part,
» outre que la publicité peut être insuffisante en fait, il y a
» quelque chose d'assez alarmant, au point de vue de la moralité
» publique, à voir un homme qui ne paye pas ses dettes
» continuer à jouir de biens assez considérables sous l'œil de
» créanciers peut être fort gênés. En tout cas, l'exemption ne
» devrait être admise que dans des limites très restreintes,
» déterminées par la nécessité d'assurer la conservation du
» foyer familial, et je n'hésite pas à dire que les législations
» américaines qui ont admis le Homestead jusqu'à concurrence
» de cinq mille dollars (25,000 francs), ont de beaucoup
» dépassé la mesure. Quoi qu'il en soit, la question est grave
» et mérite d'attirer l'attention des penseurs et des hommes
» d'Etat. » Villey. Principes d'Economie politique, p. 97 et
98 (2^e édition).

On a fait remarquer, en y insistant, qu'en Amérique il n'y a guère de fixité dans la propriété et que les farmers vendent souvent leurs terres pour aller s'établir plus à l'ouest. C'est vrai ; mais, s'ils le voulaient, ils trouveraient dans le Homestead le droit de jouir de leur propriété avec fixité et stabilité. Ces aliénations qu'on signale tiennent à des conditions économiques spéciales qui donnent aux farmers avantage à changer de terre. En Europe, le désir de fixité de la propriété est plus profond parce que les terres y ont acquis toute leur valeur, et le prix n'en varie guère qu'avec leur nature et leur qualité ; de telle sorte qu'on n'a aucun avantage à abandonner une terre pour en cultiver une autre ⁽¹⁾. C'est pourquoi l'institution du Homestead qui assure la stabilité et la fixité de la propriété, serait accueillie chez nous avec faveur.

Mais, dit-on encore, le Bien de famille est un privilège. Ce n'est pas là, répondrons-nous, une objection, car il présente de si grands avantages que cette exception au droit commun se trouverait aussi justifiée que les autres hypothèses de protection légale et d'insaisissabilité qui existent déjà dans notre droit.

La terre est, pour le paysan, un véritable instrument de travail, son seul instrument, pourrait-on dire, de même que les outils de l'artisan, déclarés insaisissables par notre loi, sont sa seule

(1) Petiet, p. 38.

manière de vivre et son seul moyen d'existence. Les raisons humanitaires, sociales et économiques sont les mêmes pour assurer au paysan la possession de sa terre et à l'artisan celle de ses outils. Quant à la différence de valeur entre la terre et les outils de travail, il ne convient pas de s'y arrêter, si on reconnaît les véritables avantages économiques et sociaux du Bien de famille, d'autant plus qu'il est de nature à protéger la classe ouvrière comme la classe agricole, c'est-à-dire tous ceux qu'on appelle les prolétaires.

Du reste, il existe déjà des restrictions au système de la responsabilité totale. « Au milieu » de ce réseau de protection, qui couvre presque » toutes les classes, le paysan est livré à son » imprévoyance, à sa manie de s'arrondir, aux » manœuvres du prêteur et à ses tentations. Ce » n'est pas toujours d'imprévoyance qu'il faut » l'accuser quand il succombe : tout en étant labo- » rieux, honnête et habile, il peut être victime des » intempéries (gelée, grêle, phylloxera, mildew), » de la mévente des récoltes, en un mot de ces » fléaux et de ces cas de force majeure, auxquels » sont en état de résister la moyenne et la grande » propriété, mais qui sont mortels pour la petite. » La loi a déjà, à maintes reprises, apporté des » restrictions aux droits du créancier et protégé » le débiteur ; il faut donc écarter ces objections » générales, qui s'appliqueraient à tous les autres » Homestead dont nos codes sont remplis, et se

» demander simplement si une nouvelle application
» de ce même principe ne se justifie pas, au double
» point de vue de l'utilité de la petite propriété et
» des dangers auxquels elle est particulièrement
» exposée à l'heure actuelle. » (1)

§ III. — *Comparaison du Homestead avec diverses institutions du Droit français; analogies ou antécédents.*

Comme nous venons de le dire à la fin du paragraphe précédent, il existe, en France, diverses institutions qui ont, avec le Homestead ou Bien de famille, certains points d'analogie. C'est une considération que M. Cheysson fait fort bien ressortir à la fin du passage que nous venons de citer, en faveur de l'adoption de ce nouvel Homestead, dont nos lois possèdent déjà quelques parents assez proches. Dans notre première partie, nous avons consacré quelques développements aux plus importantes de ces institutions, celles qui, dans notre droit actuel, renferment des cas d'inaliénabilité ou d'insaisissabilité légales ou conventionnelles en matière immobilière. Nous ne reprendrons pas, naturellement, ces explications; ce qu'il convient de faire ici, c'est de marquer plus précisément les

(1) Cheysson: Discussion à la Société d'Économie sociale (26 novembre 1894).

points de contact entre les institutions déjà étudiées et le principe du Bien de famille. Nous ferons aussi allusion, mais très brièvement, à diverses présomptions de nos lois, qui admettent l'insaisissabilité en matière mobilière.

L'évolution des idées qui a transporté l'exécution, de la personne aux biens du débiteur, est connue, et il suffit de la rappeler ici ⁽¹⁾. La loi des XII tables traduit les règles de la contrainte par corps, si rigoureuses à l'origine, si atténuées ensuite. La personne du débiteur finit par ne plus être obligée en première ligne, ce sont ses biens qui forment le gage de ses créanciers.

Une autre étape se caractérise par les limitations possibles que le débiteur peut apporter au droit de poursuite des créanciers, en circonscrivant l'effet de l'obligation sur une partie de sa fortune ou sur un bien déterminé. Dans les Sociétés commerciales, il y a une limitation de responsabilité, surtout dans celles qui affectent la forme anonyme. Ce ne sont plus, alors, les personnes qui sont obligées, mais les biens : le patrimoine social répond seul des engagements de la Société dans toutes les Sociétés de capitaux où l'*intuitus personæ* n'est d'aucune considération. C'est cette dérogation au droit commun de l'article 2.092, qui a donné aux Sociétés

(1) La loi du 22 juillet 1867 a supprimé en France la contrainte par corps.

dont il s'agit leur essor économique actuel et leur a permis de faire de grandes choses.

Les lois commerciales, qui admettent des sociétés où l'actionnaire n'est engagé que jusqu'à concurrence de son apport, établissent une restriction aux droits des créanciers : ils sont privés de la faculté de faire valoir leurs créances sur tous les biens de leur débiteur. On a pourtant admis cette restriction, parce qu'on l'a jugée propre à favoriser la formation des Sociétés anonymes ou en commandite, dans lesquelles la responsabilité est précisément limitée.

D'ailleurs les créanciers savent à quoi s'en tenir, par le seul fait qu'ils traitent avec une société de ce genre ; d'autant mieux que ces sociétés sont soumises à publicité, publicité qui traduit, précisément, aux regards des tiers, la personnalité morale dont elles sont investies. Le seul titre de la société est déjà, pour les intéressés, un avertissement suffisant, et le capital social en indique les forces.

Mais laissons de côté cette question pour nous limiter à l'exemption de saisie. Les analogies de l'insaisissabilité du homestead avec celles consacrées par nos lois sont assez nombreuses : elles s'appliquent à des meubles ou à des immeubles.

Toutes les insaisissabilités sont une dérogation à la règle « qui s'oblige, oblige le sien » : qu'il s'agisse de l'insaisissabilité des traitements, pensions, salaires, ou des dispositions contenues dans les articles 581 et 592 du Code de procédure civile protégeant,

dans une pensée d'humanité, les choses nécessaires à la vie du débiteur et de sa famille (1).

En faveur de l'introduction du Homestead en France, on a argumenté de la jurisprudence qui admet la validité des clauses d'inaliénabilité et d'insaisissabilité, insérées dans les donations et les testaments. Les tribunaux en admettent la légalité lorsqu'elles sont établies en faveur du donateur ou même d'un tiers. Pourquoi, dès lors, ne pas admettre que le propriétaire lui-même puisse prendre des mesures préventives contre son propre entraînement, contre un malheur toujours possible? L'intérêt de ce dernier n'est-il pas plus fort que l'intérêt du donateur ou du testateur qui dispose de son bien? En admettant les substitutions, exceptionnellement permises par les art. 1048 et suivants du Code civil, dans l'intérêt des petits-enfants ou des neveux et nièces du constituant, on a voulu les protéger contre la prodigalité ou l'imprévoyance de leurs parents. Le constituant décerne ainsi au grevé de substitution un « brevet de prodigalité et d'incapacité ». Certains auteurs ont appuyé sur ce point

(1) Entre l'insaisissabilité des rentes sur l'Etat et le Homestead, on ne peut établir aucune analogie, car la raison fondamentale est toute différente : elle est même inverse puisqu'il s'agit d'un motif de protection pour le crédit de l'Etat et nullement de l'intérêt du débiteur.

On sait que la jurisprudence récente atténue considérablement ce privilège (Glasson, note sous Cassation, 9 juillet 1894 et 16 juillet 1894, Dalloz, 1894. 1. 497.)

pour dire qu'il y avait dans ces dispositions protectrices de la famille une dérogation au droit commun bien plus choquante que ne le serait l'introduction du Homestead en France. Il faut ajouter que, dans le cas qui nous occupe, les biens sont frappés d'insaisissabilité et d'inaliénabilité, alors que le Homestead ne met pas les biens hors du commerce, puisqu'il restreint seulement le droit de poursuite des créanciers. Pour ces raisons, on peut dire que les substitutions portent au crédit une atteinte bien plus grave que le Homestead.

« C'est peut-être, dans le Code civil, la substitution qui présente le plus d'analogie avec le Homestead. Ces deux institutions procèdent toutes deux de la même idée, elles ont toutes deux pour but de protéger la famille contre la négligence et l'imprévoyance de son chef (1) ».

Il nous reste à parler de l'inaliénabilité dotale par comparaison avec le système du Homestead. Le régime dotal est une dérogation à l'art. 2093 du Code civil, puisqu'une partie du patrimoine est mise à l'abri des poursuites des créanciers par un privilège d'inaliénabilité et d'insaisissabilité établi dans l'intérêt de la femme et des enfants. On est donc forcé de comparer, dans une étude comme celle-ci, ces deux institutions protectrices de la famille.

L'inaliénabilité dotale a pour but d'assurer la conservation des biens de la femme contre les agisse-

(1) Corniquet, p. 307.

ments du mari ou ses abus d'influence. C'est une compensation aux pouvoirs très larges que l'article 1549 lui confère sur les biens de sa femme. Dans le Homestead, aucun de ces motifs ne se retrouve : le but cherché est la protection du débiteur dans l'intérêt des membres de sa famille ; on veut que le chef de famille puisse soustraire à ses créanciers une portion de son patrimoine rendue intangible qui sera la réserve suprême en cas de malheur. En prenant le régime dotal dans sa conception normale, telle que le code l'a tracée, on voit que son point caractéristique est l'inaliénabilité ; pour le Homestead, c'est l'insaisissabilité, le bien reste libre entre les mains du propriétaire et n'est pas mis hors du commerce. Cependant, si nous prenons le régime dotal, modifié comme il l'est souvent par la clause de remploi, la situation devient presque semblable, ou tout au moins les différences s'atténuent beaucoup : l'inaliénabilité dotale, en effet, disparaît alors et seule l'insaisissabilité subsiste. Il ne faut donc pas s'étonner qu'on se soit posé la question de savoir si, en somme, quand l'immeuble dotal est aliénable, sous condition de remploi, il n'y a pas un véritable Homestead conventionnel. « Dans cette hypothèse, a-t-on dit ⁽¹⁾, les » deux termes inaliénabilité et insaisissabilité ne » correspondent plus. Le bien dotal peut librement » circuler, il est frappé seulement d'insaisissabilité » au regard des créanciers. N'est-ce pas précisément

(1) Corniquet, p. 302.

» la caractéristique de l'institution américaine ? » En vérité, si de part et d'autre, on relève le privilège d'insaisissabilité, il faut s'empresser de reconnaître que l'analogie s'arrête là et ne va pas plus loin. Le fonds même des deux institutions est divergent et dans la notion d'insaisissabilité qu'on retrouve des deux côtés, il est facile de signaler des dissemblances notables et essentielles :

L'insaisissabilité du Homestead ne présente pas les mêmes caractères que celle des biens dotaux. La première est relative ; la seconde, absolue. L'insaisissabilité des biens soumis au régime du Homestead est relative, car elle n'empêche pas le débiteur de faire figurer dans l'acte d'obligation une renonciation expresse en faveur de ses créanciers ; c'est dire qu'il n'y a pas incapacité du débiteur, mais seulement exemption de saisie dont il reste libre de ne pas se prévaloir. Dans le régime dotal, au contraire, le privilège d'insaisissabilité est absolu et la femme ne peut, à la faveur d'aucune convention, y porter atteinte au cours du mariage ; une renonciation formelle ne l'en priverait pas, pas plus qu'elle ne donnerait au créancier la possibilité d'exécuter les biens dotaux. On sait même qu'après la dissolution du mariage, et c'est une conséquence inévitable du principe, les créanciers ne peuvent pas poursuivre leurs droits sur les biens dotaux. En un mot, la femme est frappée d'une véritable incapacité.

Le législateur du Code civil a voulu protéger la

femme contre les abus d'influence du mari, telle est l'idée fondamentale du régime dotal. La conception, qui sert de base au Homestead, n'est pas la même, nous l'avons vu : c'est la famille qu'on cherche à protéger et non la femme. Il n'est plus question, ici, de méfiance à l'égard du mari, de crainte d'abus d'influence de sa part. Cependant certains auteurs ne sont pas complètement de cet avis ; ils admettent que, dans la pensée des rédacteurs du Code, il y avait bien eu, à la base du régime dotal, l'idée d'incapacité de la femme, de faiblesse du sexe, mais que, depuis un siècle, l'évolution des idées a changé le point de vue. « La dot, dit M. Corniquet, est » devenue maintenant le Homestead de la femme » constitué au profit de la famille. » Voyons comment l'auteur établit sa théorie.

Aujourd'hui, dit-il en substance, les époux qui admettent le système de la dotalité comme bases de leurs conventions matrimoniales traitent d'égal à égal. La jurisprudence reconnaît que la femme peut, dans le contrat, se réserver l'administration des biens constitués en dot et que ces biens seront frappés de dotalité. Dans ces conditions, la stipulation de régime dotal ne constitue plus un acte de méfiance à l'égard du mari puisqu'il n'a plus aucun pouvoir sur les biens de la femme, mais une mesure de sage prévoyance. Quand la femme s'est réservée la gestion de ses biens en stipulant l'aliénabilité du fonds dotal, sauf emploi, que subsiste-t-il du régime dotal ? L'insaisissabilité tout simplement. On

se trouve donc, alors, en présence d'un véritable Homestead conventionnel qui apparaît sous les traits de la dot. Protégée contre les dilapidations du mari, la dot constitue pour la famille une véritable réserve pour le cas de mauvaises affaires, de revers de fortune. Le commerçant, par exemple, y verra une mesure de prudence, et non de méfiance, à son égard ; c'est un patrimoine qui constituera la réserve, la ressource suprême de la famille mise hors de l'atteinte des créanciers.

L'idée est ingénieuse et le raisonnement bien présenté ; cependant, nous avons des doutes sur cette analogie du Homestead et du régime dotal. Même dans le cas visé, il est certain que le mari conserve toujours assez d'influence sur sa femme pour que l'on puisse craindre qu'il n'exerce une contrainte sur la volonté de celle-ci. Dès lors, l'idée de méfiance à l'égard du mari ou, si on préfère, de crainte d'influence a toujours sa valeur, et nous trouvons exagéré de prétendre voir un « véritable » homestead conventionnel sous les traits de la » dot ». Sans doute, en protégeant la femme on sauvegarde aussi la famille, mais l'inaliénabilité et l'insaisissabilité sont, dans le régime dotal, de nature autre que dans le Homestead. En tout cas, même s'il y a analogie, il n'en est pas moins vrai que, dans un cas, l'insaisissabilité est absolue et, dans l'autre, relative, comme nous le disions tout à l'heure.

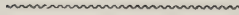
En terminant, résumons tout ce débat en quelques mots.

Le régime dotal ne saurait être considéré comme suffisant dans notre droit. Son existence assure la conservation du patrimoine de la femme, mais il poursuit un but et conduit à des résultats qui n'ont qu'un rapport lointain avec le but cherché et les résultats obtenus par le Homestead. D'abord, il s'en distingue en ce qu'il va beaucoup plus loin, attendu qu'il protège les biens, abstraction faite de leur valeur. Une fortune considérable peut être frappée d'immobilisation, immobilisation qui a de grands inconvénients au point de vue économique. D'un autre côté, on peut dire que le régime dotal ne va pas assez loin, en ce sens qu'il ne protège pas indistinctement toute personne : la femme mariée seule en bénéficie et, si le mariage vient, pour une cause ou pour une autre, à se dissoudre, la dotalité disparaît complètement. D'autre part, le régime dotal ne peut exister que grâce à un contrat formel, ce qui entraîne nécessairement des frais très onéreux ; il ne peut donc, en fait, profiter qu'à la classe riche et aisée. Le Homestead, au contraire, coûte peu pour son établissement et, par suite, profite surtout à la classe pauvre et peu fortunée. Comme il s'agit d'instituer la protection des biens au profit de la famille et non au profit d'une personne déterminée, (1) le régime dotal ne saurait

(1) M. Corniquet admet, nous l'avons vu, que grâce à l'évolution de la jurisprudence, la dot est devenue la réserve de la famille et qu'elle n'est plus mise hors du commerce dans

remplacer le Homestead dont encore une fois, le but est tout différent puisqu'il vise à protéger la famille.

le seul intérêt de la femme; il en conclut qu'« il faut permettre » au mari de soustraire une partie de sa fortune au gage de » ses créanciers. Dans cette conception nouvelle de la dot telle » qu'elle est présentée par la jurisprudence actuelle, la déclaration de dotalité se conçoit aussi bien émanant du mari » que de la femme. »



CHAPITRE TROISIÈME

Projets d'organisation du Homestead ou Bien de famille en France

La question de l'établissement du Homestead en France a été soulevée il y a déjà une vingtaine d'années.

En 1886, M. Jules Fourdinier adressait au Sénat une pétition pour l'admission du principe ⁽¹⁾.

En 1887, la Société d'agriculture de l'Allier renouvelait cette tentative.

En 1888, la Société des Agriculteurs de France a formellement réclamé l'introduction, chez nous, d'une exemption de saisie analogue au Homestead américain, et, depuis, les Sociétés et Syndicats agricoles n'ont pas cessé de s'occuper de la question. Elle fut mise au concours, en 1891, par l'Académie des Sciences morales et politiques pour le prix

(1) *Réforme sociale*, 1^{er} décembre 1886.

Rossi. Sur le rapport de M. Levasseur, l'ouvrage de M. P. Bureau fut couronné en 1894. Toute l'école de Frédéric Le Play est favorable à cette institution. La Société d'Economie sociale ⁽¹⁾ l'admet également et M. Claudio Janet, l'un de ses membres les plus éminents, la soutint devant la Société d'Economie politique à la séance du 5 mars 1887.

En 1892, M. Lajeunie proposait d'apporter à l'article 592 du Code de Procédure civile des modifications étendant l'exemption de saisie qu'il accorde pour certains meubles aux petites propriétés rurales habitées et cultivées par leur propriétaire, et dont l'impôt foncier n'excède pas la somme de vingt francs ⁽²⁾. Pour obtenir ce bénéfice, il n'y aurait pas besoin de faire une déclaration et cette exemption pourrait être invoquée par tout Français, même par les célibataires. Dans le cas où le domaine serait plus important, on aurait décidé que le bénéfice de l'insaisissabilité serait acquis aux terres entourant l'habitation et dont l'impôt, en principal, serait de vingt francs. On peut rapprocher de cette protection des petits immeubles cherchée par l'extension de l'article 592 du Code de Procédure civile la proposition Chauvin (16 juin 1902. Chambre, Annexe, 1902 p. 537), qui tend à empêcher les

(1) *Enquête sur l'état des familles* publiée par la Société d'Economie sociale 2^e série, fascicule 2, p. 3 et 9 ; fascicule 4, p. 1 et suivantes, fascicule 5, p. 1 et 35.

(2) *Réforme sociale 1892*.

mises à prix inférieures à quatre cents francs dans les adjudications sur saisie. (Les frais des moindres adjudications sous le régime de la loi de 1884 s'élèvent à 300 francs).

La Société des Agriculteurs de France a émis, le 13 mars 1896, le vœu suivant : « La Société des » Agriculteurs de France, considérant que le dépeuplement des campagnes est un mal dont souffre cruellement l'agriculture et que la création d'un régime protecteur spécial, garantissant l'existence de la petite propriété, serait de nature à constituer un utile remède, adopte le principe du Bien de famille, émet le vœu que tout citoyen français, marié, ainsi que tout veuf et toute veuve ayant un ou plusieurs enfants mineurs, puisse mettre une part déterminée de son bien sous le régime de l'insaisissabilité ⁽¹⁾.

A l'Académie de législation de Toulouse, M. Saturnin Vidal le préconisa.

Signalons encore le congrès des Sociétés savantes de 1895, où la question fut discutée sur un rapport de M. Hubert Valleroux : MM. Glasson, Lyon-Caen et Ducroq s'y montrèrent défavorables.

La Société d'Economie sociale reprit l'étude de la question en novembre et décembre 1894, sur un rapport de M. Levasseur : MM. Lemire, Cheysson et Levasseur prirent part à la discussion. Enfin,

(1) Comparez *Bulletin de la Société*, 1899, p. 173, et 1901, p. 417.

MM. Leveillé, Lemire et Hubbard ont présenté à la Chambre des Députés, en 1894, trois propositions de loi instituant le Homestead ; d'autres ont été déposées depuis sur le bureau de la Chambre, toutes inspirées des trois premières. Nous aurons à les étudier.

Le mouvement en faveur du Homestead est donc important, on peut le dire, par le nombre et la qualité de ceux que la question préoccupe. « Cette » idée a fait son chemin en Europe, dit M. Claudio » Janet ⁽¹⁾. Beaucoup de publicistes ont estimé » qu'il serait utile d'introduire le *Homestead exemp-* » *tion* en Allemagne et en Autriche. M. Pobede- » notzeff, Procureur général du Saint-Synode et » jurisconsulte distingué, a publié un ouvrage » pour montrer que c'était le seul moyen de sou- » tenir, en Russie, la petite propriété libre du » paysan, là où il n'est pas sous le régime commu- » niste du Mir. M. Devas, l'éminent économiste » anglais le recommande pour son pays, et le » Foreing-Office a chargé sa légation à Wasington » de faire, sur les lois des Etats-Unis relatives au » Homestead, un rapport qui a été publié dans les » Blue-books. En Espagne, le principe du Home- » stead a reçu l'adhésion d'un économiste distingué, » M. Sanz y Escartin, qui fait remarquer qu'on » pourrait invoquer, dans sa patrie, plus d'un pré-

(1) *Correspondant*, 25 juillet 1890, p. 379. *Les faits économiques et le mouvement social*.

» cédent historique. En Italie, M. Santangelo Spoto,
» professeur à Gênes, a démontré que là seulement
» serait le salut pour les malheureux contadini, à
» qui, comme au temps de Virgile, le fisc et l'usu-
» rier font entendre le terrible : *Veteres migrate*
» *coloni...* »

Il convient d'étudier maintenant les dispositions contenues dans les propositions et projets français, puis de tirer de cet examen les déductions qu'il comporte quant à l'organisation du Bien de famille en France.

§ I. — *Les divers projets en présence*

Trois propositions ont été déposées en 1894 par MM. Leveillé, Lemire et Hubbard; nous exposerons chacune d'elles, nous en ferons une brève synthèse, puis nous analyserons les projets Siegfried et Mougeot, inspirés d'idées un peu différentes. Enfin, nous dirons un mot du projet qui a été adopté en fin de législature, par la Chambre dont les pouvoirs viennent d'expirer.

A. — PROPOSITION LEVEILLÉ (1)

La proposition de M. Leveillé, professeur à la

(1) Cette proposition est reproduite in extenso dans l'annexe n° 1.

Faculté de Droit de Paris, déposée sur le bureau de la Chambre des Députés le 16 juin 1894 ⁽¹⁾, tend à doter la France d'un Bien de famille inspiré par l'institution américaine du Homestead.

L'exposé des motifs invoque l'expérience tentée aux Etats-Unis depuis un grand nombre d'années, ce qui permet de juger des effets bienfaisants de la législation américaine. C'est un but noble, socialement utile, économiquement désirable, que d'assurer l'avenir des siens en plaçant, sous un régime spécial, un bien déterminé quant à ses limites, modeste quant à sa valeur, c'est-à-dire la maison et l'enclos qui la joint. « La » jeune famille a, désormais, trouvé son nid qui » abritera plus tard, comme dans un asile inviolable, la veuve et les enfants mineurs. La prévoyance du père, intelligemment secondée par le » législateur, garantit ainsi le sort de toute la » couvée. L'institution prémunit le groupe familial » tout entier contre les désastres possibles: elle » est la dot du ménage qui se fonde, elle est la » protection des berceaux futurs. La politique du » Homestead, ajoute M. Leveillé, n'a pas que des » effets privés, elle a des effets publics. Elle multiplie, dans un pays, la classe des petits propriétaires, elle leur procure le pain de chaque jour, » elle leur donne, avec une situation indépendante, » la dignité de la vie. Il y a donc grand avantage

(1) *Chambres. Annexes*, 1894, I, n° 717, p. 939.

» à introduire le Homestead en France pour que
» nos paysans et nos ouvriers puissent vivre sous
» leur propre toit et au milieu des leurs. »
M. Leveillé fait ensuite allusion aux diverses insaisissabilités qui existent dans notre Droit et, notamment, au régime dotal, beaucoup plus large que le Homestead : « Le projet, dit-il, propose que, par
» un acte de prévoyance et de dévouement éclairé,
» qui n'imposera aucune charge au Trésor, qui
» réduira, au contraire, les ravages du paupérisme,
» les humbles et les laborieux puissent, à leur tour,
» assurer d'une façon simple, économique et solide,
» l'existence de leurs jeunes enfants.

» Le germe de cette institution démocratique se
» trouve dans nos codes depuis longtemps, c'est
» la diffusion, c'est la conservation de la petite
» propriété qu'elle assurerait et, en donnant plus
» de stabilité aux familles, elle contribuerait largement à la grandeur et à la puissance de l'Etat ».

Cet exposé des motifs, assez bref, rappelle bien toute la question du Homestead et résume ses avantages en termes excellents.

Voici les principales dispositions de cette proposition :

M. Leveillé donne à tout Français le droit de fonder un bien de famille. Pour cela, il doit faire une déclaration écrite, rédigée en trois exemplaires : l'un pour le fondateur, l'autre pour le maire et le troisième pour le conservateur des hypothèques. Le Bien doit *obligatoirement* comprendre une habita-

tion, celle-ci peut être entourée d'un enclos ; mais le tout ne doit pas avoir une valeur supérieure à dix mille francs ; cependant, une valeur de deux mille francs pour les outils est également rendue insaisissable. Il ne doit y avoir, dans une même famille, qu'un seul bien insaisissable et le fondateur doit l'occuper et l'exploiter lui-même.

Le bien ainsi constitué ne peut être saisi que par le vendeur du terrain ou des matériaux et par les ouvriers qui ont concouru à l'amélioration du fonds. Cependant il peut l'être aussi pour le paiement des impôts et pour les dettes nées de délits ou quasi-délits. Cette insaisissabilité, à laquelle le propriétaire ne peut renoncer, subsiste jusqu'à la mort du constituant, à celle de son conjoint ou à la majorité des enfants mineurs.

La proposition Leveillé n'autorise le propriétaire à vendre le bien de famille que s'il obtient le consentement de sa femme, en chambre du conseil, ou si celle-ci est décédée, l'autorisation de justice. M. Leveillé prohibe, enfin, *d'une manière absolue*, l'hypothèque et la vente à réméré du bien de famille.

La proposition de M. Léveillé, de l'avis de nombre d'auteurs, constitue l'adaptation la plus heureuse de l'institution du Bien de famille aux mœurs françaises et aux conditions de son application en France. Elle a le mérite de dégager la question d'insaisissabilité de celle, autrement complexe, de la transmission intégrale inséré dans le projet Lemire.

D'autre part, elle consacre la prohibition de l'hypothèque et de toute renonciation au privilège.

La proposition de M. Léveillé tombe avec la législature ; mais elle est reprise en 1902. M. Louis Martin et plusieurs de ses collègues, à la séance du 1^{er} décembre 1902 ⁽¹⁾, déposent une proposition inspirée de celle de M. Léveillé et dont le texte ne diffère de celle-ci que sur un point : l'article II, au lieu du maximum de dix mille francs, établit celui de six mille. L'exposé des motifs conclut ainsi :

« L'établissement du Homestead aurait pour notre
» pays, tant au point de vue privé qu'au point de
» vue public, les plus heureuses conséquences. En
» assurant au groupement familial une protection
» invincible, il consoliderait les Biens de famille,
» grouperait les enfants autour du foyer, arrêterait
» l'exode des paysans ruinés vers les villes, déve-
» lopperait la vie rurale et assurerait la diffusion et
» la conservation de notre petite propriété, si digne
« d'intérêt. »

La famille doit avoir un abri assuré que la loi lui permette de conserver, lors même que des malheurs viendraient s'abattre sur elle ⁽²⁾.

De son côté, M. Lebaudy, le 15 janvier 1903, a

(1) Séance extraordinaire du 1^{er} décembre 1902. Annexe n° 541. — Chambre, Documents parlementaires, 1902, p. 1071.

(2) Le taux de six mille francs est admis aussi par M. Viollette, qui a présenté à la Chambre, le 20 novembre 1902, une proposition tendant à compléter l'article 592 du Code de Procédure civile et à organiser l'insaisissabilité partielle du

également rédigé une proposition de loi tendant à créer des biens de famille insaisissables sur la base du Homestead ⁽¹⁾. Le point caractéristique de sa proposition est que le bien de famille serait composé de deux éléments. Il comprendrait, pour une partie, *un immeuble* bâti et une ou plusieurs parcelles de terre et, pour l'autre partie, des *meubles*, les instruments de travail et les outils de la famille qui occupe le fonds. L'immeuble et les parcelles de terre seraient, au plus, d'une valeur de dix mille francs; les meubles et outils en dépendant échapperaient aussi à la saisie jusqu'à concurrence de deux mille francs. Les articles 592 et 593 du Code de procédure civile exemptent déjà les meubles de saisie, mais ils le font avec des restrictions trop nombreuses.

Le dispositif de la proposition de M. Lebaudy est la reproduction *textuelle* de celle de M. Leveillé qui, elle aussi, joignait à l'insaisissabilité de l'immeuble celle d'une partie du mobilier. Les quotités elles-mêmes ne sont pas modifiées.

B. — PROPOSITION LEMIRE ⁽²⁾

La proposition de loi déposée par M. l'abbé Lemire domaine du cultivateur exploitant lui-même sa terre (deux hectares jusqu'à concurrence d'une valeur de six mille francs.) (*Chambre, Documents parlementaires*, n° 466, p. 287).

(1) *Chambre. Annexes*, 1903, I, p. 47.

(2) Cette proposition est reproduite in extenso dans l'annexe n° 2.

est, nous le verrons tout à l'heure, plus large que celle de M. Leveillé. Elle est très étendue et très complète. Elle est divisée en cinq titres : le premier s'occupe de la constitution du Bien de famille ; le second, de ses avantages ; le troisième, de son acquisition ; le quatrième, de sa conservation ; enfin, le cinquième, de sa transmission héréditaire.

M. l'abbé Lemire fixe à huit mille francs le maximum de valeur que peut avoir le bien privilégié. Il doit être la propriété du chef de famille et être habité par lui. L'expression : chef de famille désigne ici tout Français investi de la puissance paternelle dérivant de la filiation légitime.

Pour constituer un bien de famille d'après la proposition Lemire, il faut faire une déclaration écrite à la mairie du lieu de la situation de l'immeuble, déclaration qui est transmise sans frais, dans la huitaine, au bureau d'enregistrement du canton et au bureau des hypothèques de l'arrondissement. M. Lemire assimile à cette déclaration toute disposition testamentaire d'un chef de famille portant création d'un bien de famille.

La déclaration doit contenir une description détaillée du bien et son estimation faite par trois experts désignés : l'un, par l'Administration des Contributions directes ; l'autre, par le Juge de paix du canton de l'immeuble et, le troisième, par le déclarant. Elle doit être signée par le déclarant et par son conjoint, ou, à son défaut, par le représentant du conseil de famille.

La proposition de M. Lemire exige, comme mesure de publicité, que la constitution du bien de famille soit publiée dans deux journaux de l'arrondissement. Enfin, le dernier article du titre I^{er} prohibe la coexistence, dans une même famille, de deux biens de famille.

Le titre II commence par une disposition importante et qui ne se retrouve dans aucune autre proposition : « Tout bien de famille est exempt de tout impôt direct », dit l'article 10.

Le vendeur de l'immeuble et les ouvriers ou entrepreneurs qui ont contribué à son amélioration, possèdent le droit de saisie. Ceux qui possèdent une créance résultant d'un acte authentique antérieur à l'expiration du délai de quinzaine qui suivra la publicité ou ayant, avant la même époque, reçu date certaine, conformément à l'article 1326 du Code civil, pourront également saisir le bien privilégié.

La proposition Lemire rend également insaisissable, pendant un an, l'indemnité d'assurance payée en cas de destruction de l'immeuble.

Le titre III est presque tout entier consacré à exonérer l'acquisition du bien de famille de toute charge fiscale.

Pour assurer la conservation de ce bien, la proposition Lemire interdit au chef de famille de renoncer à son insaisissabilité, de l'hypothéquer ou de le vendre à réméré. Pour l'aliéner, il doit obtenir l'autorisation de son conjoint ou, s'il est décédé, du conseil de famille ; mais il n'a plus, comme vendeur,

les privilèges fiscaux dont il jouissait comme acquéreur.

L'article 19 contient une disposition qui a suscité de vives attaques : il exige que le veuf ou la veuve, sans enfant, âgés de moins de cinquante ans, se remarient dans le délai de deux ans pour conserver leur privilège.

Les avantages du Bien de famille se perdent soit par une renonciation expresse, soit par l'abandon effectif de la terre et de la maison ; toutefois, les enfants qui ne peuvent l'habiter conservent leur privilège jusqu'à la majorité du plus jeune.

La proposition de M. Lemire, dans son titre V, ajoute à la question de la constitution du Bien de famille un autre problème : celui de la transmission héréditaire de ce bien, ce qui correspond au Hofrecht allemand.

Si le chef de famille laisse, à son décès, un conjoint ou des héritiers en ligne directe, le bien de famille n'est pas soumis au partage. S'il y a des mineurs, il reste dans l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune, ce qui est une grave dérogation aux règles du Code civil. De plus, le bien de famille n'est pas obligatoirement partagé. Il peut être repris en entier, sur estimation, par l'héritier désigné par le chef de famille ou, à défaut, par celui qui est resté en dernier lieu avec ses parents. Si le *de cujus* n'a fait aucune désignation, le successeur à ce bien pourra être désigné par ses cohéritiers et, s'ils ne s'entendent pas, il est procédé par voie de tirage

au sort. Les cohéritiers ont le droit d'exiger du bénéficiaire le paiement de soultes, paiement qui devra être effectué au plus tard dans le délai de cinq ans, à compter de la majorité du plus jeune.

Toujours dans le but de favoriser l'institution du Bien de famille, la proposition Lemire exonère de toute charge fiscale la transmission par succession du bien privilégié.

Telle est la proposition déposée par M. l'abbé Lemire sur le bureau de la Chambre des Députés, le 11 juillet 1894. Devenue caduque par suite de la fin de la législature, elle a été reprise par son auteur le 23 juin 1898, puis le 10 juin 1902 ⁽¹⁾ ; elle était signée par plus de soixante de ses collègues.

C. — PROPOSITION HUBBARD ⁽²⁾

Déposé sur le bureau de la Chambre quelques jours après celui de M. Leveillé (19 juin 1894), le texte de la proposition Hubbard ⁽³⁾ n'en diffère guère

(1) La proposition de loi Lemire, Anthime Ménard, Barrois, Bauquier, Georges Berger (*Chambre. Annexes 1902*, n° 18, p. 482). Consulter un rapport Lemire, du 6 juillet 1900 (*Chambre. Annexes 1900*, nos 25 à 29) et, sur la dernière proposition, le rapport Morel (1902, p. 664).

(2) La proposition de M. Hubbard est reproduite in extenso dans l'annexe n° 3.

(3) Proposition de loi sur l'insaisissabilité du domaine familial (Homestead) présentée par MM. Hubbard, Berteaux, Rameau, Maurice Faure (*Chambre annexes*, 1894, n° 759, p. 1295).

que par la fixation de la valeur protégée par le privilège et par ce fait caractéristique, qu'il n'y est plus question d'interdire l'hypothèque ou la renonciation à l'insaisissabilité.

Voici, du reste, ses principales dispositions :

Tout Français peut, en faisant une déclaration, rendre son bien insaisissable, jusqu'à concurrence d'une valeur de 25,000 francs, s'il est chef de famille, et de 5,000 francs s'il ne l'est pas. Le mot chef de famille est pris ici dans un sens très large ; il comprend toute personne qui a à sa charge non seulement ses enfants mineurs ou ceux de son conjoint prédécédé, mais aussi ses neveux ou nièces mineurs orphelins, un frère ou une sœur mineurs et même ses parents ou grands-parents ou ceux de son conjoint prédécédé, ou encore les enfants susmentionnés s'ils sont incapables de se suffire à eux-mêmes.

Tout créancier hypothécaire antérieur à la déclaration, les vendeurs, les artisans ou les ouvriers qui ont amélioré la propriété peuvent saisir le bien privilégié.

Si le bien vaut plus de 25,000 francs ou de 5,000 francs, suivant le cas, le juge ordonne de le partager et de donner au propriétaire une partie correspondant à la valeur protégée et le surplus aux créanciers. S'il ne le peut pas, le bien est licite et le propriétaire reçoit la valeur protégée, dont il doit faire emploi dans le délai de six mois.

Le privilège de Bien de famille subsiste, à la mort

du constituant, au profit du conjoint survivant ou des enfants mineurs jusqu'à leur majorité.

Telle est la proposition de M. Hubbard. Elle n'a pas eu un meilleur sort que celles de M. Leveillé et de M. Lemire ; comme elles, elle dort dans les cartons parlementaires.

D. — SYNTHÈSE DES TROIS PROPOSITIONS DE 1894

Les trois propositions que nous venons d'étudier ont été rapportées par M. Gendre et M. Rabier, le 2 novembre 1894 (1). La Chambre en a voté la prise en considération le 18 janvier 1895. Que contiennent ces diverses propositions ?

La proposition de M. Leveillé est plus directement inspirée du Homestead américain que celle de M. l'abbé Lemire. Elle est sobre, nette et précise. La proposition de M. Hubbard reproduit presque complètement celle de M. Leveillé, sauf qu'elle étend assez notablement la valeur du bien de famille. Les trois propositions de 1894 admettent la nécessité d'une déclaration, et, en effet, s'il existe, comme nous l'avons vu en Amérique, des homestead de plein droit, le système de la déclaration paraît seul acceptable en France, étant donnée

(1) Gendre, rapport sur le projet Lemire (1894, p. 1993). Rabier, rapport sur le projet Leveillé (1894, p. 1995), et rapport sur le projet Hubbard (1894, p. 2243).

l'organisation de notre régime de propriété et sa publicité. D'autre part, le fait que, d'après ces trois propositions, le bien de famille ne profite de l'insaisissabilité que par une manifestation formelle de la volonté du propriétaire, est caractéristique; c'est une protection que la loi offre au chef de famille par cette institution, mais cette garantie ne lui est pas imposée. Si, pour un motif ou pour un autre, le propriétaire estime que l'institution du Bien de famille peut lui être nuisible ou simplement qu'elle lui est inutile, libre à lui de ne pas en user, personne ne l'y oblige.

Toutes les propositions interdisent à un même individu de fonder deux biens de famille; ce serait en effet, un abus qui permettrait de soustraire un patrimoine trop élevé à la saisie des créanciers.

Toutes admettent aussi des exceptions à l'insaisissabilité: exception en faveur du vendeur de terrain, exception en faveur des ouvriers qui ont travaillé à améliorer le fonds, exception pour le paiement des impôts et pour le paiement des amendes encourues par suite de délits ou de quasi-délits.

Toutes, enfin, admettent l'aliénabilité du bien de famille sous certaines conditions: il faut le consentement de la femme donné en chambre du conseil, ce qui est un excellent contrôle, ou une autorisation de justice ou du conseil de famille, s'il y a des enfants mineurs en tutelle.

La faculté d'hypothéquer, au contraire, entraîne chez les auteurs des trois propositions de 1894 des

divergences de vue : M. Leveillé et M. l'abbé Lemire prohibent la constitution d'hypothèque, considérant que, sans cette mesure, l'institution du Bien de famille serait mal équilibrée. La proposition Hubbard ne parle pas de l'hypothèque, par conséquent elle ne l'interdit pas ; c'est là une différence importante qu'il fallait signaler.

M. Leveillé, moins restrictif que M. l'abbé Lemire admet que tout individu, même sans enfant, peut fonder un bien de famille. Mais, en revanche, de son côté, M. l'abbé Lemire accepte la constitution du bien de famille même par testament ; de plus, il établit au point de vue des impôts une situation exceptionnellement favorable : exemption de tout impôt direct et exemption de tous frais pour les actes de vente, donation ou cession avec paiement par annuités pour l'achat du bien. Cette mesure a été vivement critiquée. Outre le vide qu'elle creuserait dans le budget, on lui reproche d'atténuer la responsabilité du propriétaire en le désintéressant de ces questions d'impôts dont tout citoyen doit se préoccuper, notamment quand il choisit ses représentants. Chacun doit, de plus, contribuer aux charges de l'Etat. Ce n'est pas, certes, qu'il n'y ait rien à faire au point de vue des impôts, mais, s'il est utile et souhaitable qu'on réduise les droits de mutation, il faut le faire d'une manière générale pour tous les citoyens. On peut aussi reprocher à l'article de la proposition de M. l'abbé Lemire exemptant de tout droit de mutation l'achat d'un

immeuble, pour le constituer en bien de famille, de favoriser une fraude fort difficile à empêcher. On ferait une déclaration de bien de famille au moment de l'achat et, aussitôt en possession de la terre, on la révoquerait. L'Etat serait ainsi frustré de ses droits et cela sans aucun avantage pour le développement de l'institution dont il s'agit ⁽¹⁾.

Enfin, la proposition de M. l'abbé Lemire traite, en même temps que de l'insaisissabilité du bien de famille, de sa transmission héréditaire. Elle en organise, dans une certaine mesure, la transmission intégrale ; c'est donc une combinaison du Homestead américain et du Hofrecht allemand. Ceci, comme l'a fait remarquer M. Saleille, est un inconvénient, car c'est « greffer une question bien autrement » brûlante sur celle du Homestead qui l'est déjà » suffisamment à elle seule. » Au point de vue successoral, on pourrait peut-être simplement transporter ici la mesure que la loi de 1894 a établie quant aux habitations à bon marché, c'est-à-dire,

(1) Un autre article de la proposition Lemire a été aussi vivement critiqué : c'est l'article XIX : « Le veuf ou la veuve » sans enfant, âgés de moins de 50 ans, devront, pour conserver les avantages du bien de famille acquis avant leur » veuvage, se remarier dans un délai de deux ans, faute de quoi » ces avantages leur seront rétroactivement retirés à compter » du jour du décès de leur conjoint. » Il a paru critiquable de mêler une question de sentiment aux questions d'intérêt et de forcer ainsi les gens à se remarier, pour conserver leur privilège.

déclarer que le partage n'aura lieu qu'à la majorité du dernier enfant. Peut-être pourrait-on donner aussi une faculté de reprise sur estimation toujours comme dans la loi de 1894 précitée. Nous allons voir à l'instant, du reste, qu'on l'a proposé.

E. — PROPOSITION SIEGFRIED ET PROJET MOUGEOT
OU DU GOUVERNEMENT ⁽¹⁾

Aucune des propositions que nous venons d'étudier n'a été discutée par la Chambre. En revanche, elle a adopté le 1^{er} avril 1898 et le Sénat a voté, en première délibération, le 6 décembre 1898, une proposition déposée par M. Siegfried le 11 mars 1897 tendant à étendre, sous certaines conditions, aux petits domaines ruraux dont la valeur n'excède pas six mille francs, les dispositions de la loi de 1894 sur les habitations à bon marché ⁽²⁾.

M. Siegfried veut faciliter à l'ouvrier agricole et au paysan, petit propriétaire, l'acquisition et la conservation d'une petite propriété rurale. Il fixe à six mille francs le maximum de valeur que peut avoir ce bien, qui doit être exploité par lui, mais il n'exige pas une maison d'habitation. Le propriétaire ne doit pas posséder d'autre immeuble. S'il y a contestation sur la valeur du bien, on prendra pour

(1) Les textes de la proposition Siegfried et du projet Mougeot sont reproduits in extenso dans les annexes n° 4 et n° 5.

(2) *Chambre, annexes*, 1897, n° 2336, p. 369 ; rapport au Sénat le 26 juin 1898.

base l'évaluation de l'Administration des Contributions directes.

L'article V constitue un Conseil supérieur de la petite propriété rurale. L'article VI établit des Comités locaux sur le modèle des Comités des habitations à bon marché et jouissant des mêmes faveurs. Enfin, l'article VII dit que « les Sociétés » d'acquisition de petites propriétés rurales, les » Sociétés de prévoyance, d'épargne et de crédit qui » désireraient prendre le caractère de crédit foncier, » prêtant sur hypothèque et émettant des obligations, » seront soumises aux règles du décret du 28 février » 1852 et de la loi du 10 juin 1883, relatifs aux » Sociétés de crédit foncier, et jouiront des avantages » accordés par la loi aux Sociétés de ce genre. »

Cette proposition de loi Siegfried rend applicables au Bien de famille les articles 8 et suivants de la loi de 1894 sur la possibilité, pour les mineurs, de maintenir l'indivision. De plus, à sa majorité, chacun des appelés est en droit d'exiger la délivrance de l'immeuble dans sa totalité, à charge de payer une soulte à ses cohéritiers : c'est *la faculté de reprise sur estimation* qui évite la licitation ⁽¹⁾.

La proposition Siegfried n'a pas encore abouti définitivement.

Plus récemment, le Gouvernement a, lui-même, pris l'initiative d'un projet de loi ayant pour objet

(1) Voir le chap. IV de notre première partie.

la constitution et la conservation d'un bien de famille insaisissable. M. Mougeot, ministre de l'Agriculture, a transmis ce projet au Conseil d'Etat, le 19 décembre 1903. Il a été déposé le 31 janvier 1905 sur le bureau de la Chambre des Députés par M. Ruau (1).

Ce projet ajoute, comme la proposition de M. l'abbé Lemire, à l'idée de constitution du Bien de famille, la préoccupation de sa transmission. Il s'inspire, à ce propos, des idées posées par la loi de 1894 sur les habitations à bon marché, en ce qui concerne le maintien de l'indivision et la reprise sur estimation. Il permet à tout chef de famille, français ou non, de se constituer, jusqu'à concurrence de huit mille francs, un bien de famille comprenant une maison et des terres, attenantes ou non, pourvu que le tout soit libre d'hypothèques. La constitution se fait par acte notarié et après estimation par le maire ou un expert. L'acte est ensuite publié par affiches et par insertions dans les journaux et transcrit après homologation par justice.

Le bien est insaisissable quant au capital et aux fruits. Sauf pour les créances antérieures, il ne pourra être ni hypothéqué, ni vendu à réméré.

L'aliénation est permise avec le consentement de la femme, lorsque les circonstances (besoins de la

(1) *Chambre.* — Session 1905. 8^e législature, *annexe* n° 2214.

famille, utilité de profiter d'une plus-value) l'exigent. S'il y a des mineurs, l'autorisation est donnée par le conseil de famille avec homologation du juge de paix.

L'insaisissabilité subsiste tant que l'immeuble reste entre les mains du fondateur, de son conjoint ou de ses enfants mineurs. Le maximum de valeur du bien protégé, d'après le projet du Gouvernement, est de huit mille francs. Si une plus-value postérieure à la constitution du bien de famille vient à en porter la valeur à plus de douze mille francs, il y aura lieu de procéder à une réduction correspondante de l'immeuble sous peine de perdre le bénéfice spécial inauguré par la loi (art. 3). Cette mesure prévient une extension abusive du régime que le législateur entend réserver à la petite propriété.

Le bien de famille, insaisissable en principe, peut, néanmoins, être saisi pour plusieurs causes :

1^o Pour les fournitures de subsistances faites au constituant ou à sa famille pendant les six derniers mois par les marchands au détail ;

2^o Pour les condamnations judiciaires, en principal et accessoire, à l'amende ou à des dommages et intérêts ;

3^o Pour les sommes dues aux entrepreneurs et les salaires dus aux ouvriers pour la reconstruction et les réparations de la maison ;

4^o Pour les sommes dues pour l'ensemencement des terres, les améliorations agricoles, les achats de bétail, de machines agricoles, de métiers ou

d'outils en usage dans la profession du constituant.

Le bien de famille peut, en outre, être grevé d'hypothèques ou de privilèges pour l'une des causes énoncées aux nos 3 et 4.

La constitution est faite, en général, par le mari, soit sur ses biens personnels, soit sur ceux de la communauté, soit, même, sur ceux de sa femme dont il a l'administration, si, toutefois, cette dernière y consent ; mais la déclaration peut aussi être faite par la femme, sans autorisation ni de son mari, ni de la justice, sur les biens dont l'administration lui est réservée.

Nous avons dit que la propriété, lors de la constitution du privilège, devait être libre d'hypothèques. Pour y arriver voici la procédure suivie par le projet Mougeot : après les formalités de publicité, un délai de deux mois est donné aux créanciers hypothécaires et même chirographaires pour leur permettre de former opposition en l'étude du notaire qui a reçu l'acte de constitution du bien de famille.

Ce délai de deux mois expiré, les pièces sont soumises par le notaire à l'homologation du juge de paix qui ne l'accorde seulement après s'être assuré que main levée a été donnée de toutes les oppositions. Il vérifie en même temps, dit l'article VIII, si le bien réalise les conditions de situation et de valeur prescrites par la loi. L'homologation, une fois

obtenue, est prescrite et la constitution est désormais parfaite et opposable à tous.

On voit, par ce rapide exposé, que le juge de paix est érigé par le projet Mougeot en contrôleur du bien de famille.

A la mort du propriétaire, s'il existe des enfants mineurs, l'indivision pourra, après avis du conseil de famille, être maintenue par le juge de paix jusqu'à la majorité du plus jeune (article 21). A ce moment l'indivision cessera, mais il n'y aura pas, pour cela, partage. L'immeuble sera attribué, en totalité, d'abord au conjoint survivant ou, à son défaut, à l'héritier désigné par le *de cujus*. Si le bénéficiaire n'a pas été désigné, les cohéritiers le choisissent et, s'ils ne peuvent s'entendre, le sort décide.

On peut adresser à ce projet différents reproches :

Il ne s'occupe ni des hypothèques légales, ni des droits du conjoint survivant (loi de 1891) ; mais surtout la constitution du Bien de famille y est entourée de formalités compliquées et coûteuses (expertise, acte notarié) qui seraient, si le projet était adopté tel quel, de nature à en entraver l'emploi. Quant à ses autres dispositions, il est assez analogue aux propositions que nous venons d'étudier et nous n'avons rien de particulier à ajouter aux observations déjà présentées.

F. — PROJET DE LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS (1)

Nous arrivons enfin au projet de loi qui vient d'être voté par la Chambre des Députés dans sa séance du 13 avril 1906, l'avant-dernière de la législature.

Ce projet est la reproduction à peu près intégrale de la proposition Leveillé. L'article 1^{er} est identique dans les deux : il permet à tout Français d'avoir un homestead, sous la condition de faire une déclaration à la mairie ; mais, tandis que la proposition Leveillé exige une maison bâtie sur le bien, le projet de la Chambre se contente d'un immeuble même non bâti. Dans les deux, il est défendu au propriétaire d'hypothéquer ou de vendre à réméré le bien de famille, qui peut être saisi seulement par le vendeur du terrain ou des matériaux et par les ouvriers qui ont amélioré le fonds. Sur ce point, le projet qui nous occupe ressemble également à la proposition de M. l'abbé Lemire. Il y a encore une autre similitude entre la proposition Leveillé et le projet de la Chambre. Dans les deux cas, le propriétaire ne peut renoncer à l'insaisissabilité de son bien et, pour l'aliéner, il doit, s'il est marié, obtenir le consentement de sa femme et, s'il a des enfants, l'autorisation de justice.

La principale et, pour ainsi dire, l'unique différence qui existe, consiste dans le maximum

(1) Ce projet est reproduit in extenso dans l'annexe n° 5.

de valeur, fixé par M. Leveillé à 40,000 francs et par la Chambre à 8,000. De plus, le projet de la Chambre est un peu plus complet, en ce sens que, comme la proposition Lemire, il permet aux enfants mineurs, lors de la mort du constituant, de rester dans l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune ; mais il est beaucoup moins compliqué que cette dernière, puisqu'il ne s'occupe pas autrement de la transmission successorale.

Le projet Mougeot exigeait de nombreuses formalités : acte notarié, affichage et publication dans les journaux de l'acte de constitution, délai de deux mois pour permettre aux créanciers de former opposition. Ici, rien de tout cela, une simple déclaration rédigée, sans frais, en trois exemplaires à la mairie du lieu de la situation, comme dans la proposition Leveillé.

Tel est ce projet qui vient d'être voté à la hâte, en fin de législature. Quant au sort qui lui est réservé, nous ne pouvons le connaître. Le Sénat le transformera-t-il en loi ? L'avenir nous le dira.

§ II. — *Système qui semble préférable.*

Nous venons de passer en revue et d'analyser tous les projets en présence. Il est temps de faire connaître notre sentiment sur cette question d'organisation du Bien de famille.

A notre avis, le projet du Bien de famille doit, en synthétisant toutes ces propositions de

lois qui ont été faites en France, comporter d'abord, comme premier acte, *une déclaration*. Chacun aura ainsi la faculté d'y recourir ou non. Tout le monde pourra en profiter, mais il ne sera imposé à personne. La déclaration doit être simple et peu coûteuse, afin que la question des formalités et des frais n'arrête pas ceux qui voudront se placer sous la sauvegarde de cette institution bienfaisante du Homestead.

La déclaration, conformément à toutes les mesures de publicité contenues dans notre droit, informera les tiers d'une situation qu'ils peuvent avoir intérêt à connaître. On fera donc une inscription au bureau des hypothèques et, de plus, comme le demandent M. l'abbé Lemire et M. Mougeot, une publication qui sera insérée dans les journaux d'annonces légales ou plutôt au journal officiel. La publication à l'officiel aurait l'avantage de centraliser dans un document unique toutes les publications, ainsi que le préconise le projet de réforme de 1903 sur la publicité en matière de sociétés ⁽¹⁾.

A la déclaration s'ajoutera l'obligation de résidence, c'est-à-dire, l'installation effective du foyer sur le bien de famille. Cette condition est toute

(1) L'adoption de l'Act Torrens serait à recommander comme celle du Homestead. Ce seraient, en effet, deux institutions qui se favoriseraient mutuellement. Si on introduisait en France le système de l'Act Torrens, la formalité de la publicité se réduirait à une simple inscription au dos du titre, ce qui serait aisé et peu coûteux.

naturelle, étant donné le but de l'institution. Il en résulte que la location du bien de famille doit être impossible.

Poursuivant à la fois, et un but social et un but humanitaire, il nous semble, et c'est ce que proposaient M. Leveillé et le projet de la Chambre, qu'il conviendrait de ne pas restreindre au seul chef de famille français le bénéfice de la protection de la loi. Cette limitation au seul chef de famille est bien le principe américain ; mais les institutions, en changeant de territoire, changent aussi de milieu et doivent être adaptées, d'une façon clairvoyante, à ce nouveau milieu. Ainsi donc, d'après nous, tout Français et toute Française, marié ou non, devra pouvoir profiter de la protection légale ; s'il n'a pas de famille aujourd'hui, peut-être en aura-t-il une demain, d'autant plus que la sécurité du foyer peut l'inciter à en fonder une. Peut-être pourrait-on même admettre que la femme du propriétaire pourra faire la déclaration exigée, afin d'assurer un foyer à ses enfants mineurs.

Les limites de l'exemption de saisie, c'est-à-dire l'étendue du bien réservé, seront établies eu égard à la valeur de la terre. Le système basé sur la contenance, comme dans certains Etats de l'Amérique du Nord, ne peut guère fonctionner que si les terres ont sensiblement la même valeur. En France, il n'en est pas ainsi, loin de là, et souvent des terres relativement rapprochées valent des prix bien différents ; qu'on compare, par exemple, la valeur des

terres dans les Landes et dans le Bordelais. Mais, alors, quel maximum de valeur adopter ? 8,000 francs répondent M. l'abbé Lemire et la majorité de nos députés ; 10,000, dit M. Leveillé ; 25,000, dit M. Hubbard. On n'est pas d'accord, mais en tout cas, ce dernier chiffre est certainement beaucoup trop élevé, et celui de 8,000 ou de 10,000 serait, croyons-nous, la juste limite. La proposition de M. Hubbard fixe un maximum différent, suivant que le bien de famille appartient à un chef de famille (25,000 francs), ou à toute autre personne (5,000 francs). Il y a là une idée intéressante, qui mérite de retenir l'attention ; mais on pourrait peut-être la modifier un peu et tenir compte du nombre de personnes composant la famille. On pourrait décider que le maximum s'accroîtra proportionnellement au nombre des enfants vivants, par exemple de 2,000 francs par enfant. Ce système aurait l'avantage de modeler les ressources sur les charges, et il serait un encouragement à la repopulation, problème si grave à l'heure actuelle.

Conformément à l'article 8 du projet Lemire, on pourrait compléter ces dispositions, en disant que, si la terre ou la maison dépasse la limite légale, il en sera distrait, sur l'indication du déclarant, une portion qui, égale au maximum protégé, jouira de l'immunité légale. Mais que décider quant à la plus-value acquise depuis la constitution du bien ? Le bien, supposons-nous, a augmenté de valeur ; au moment où le créancier réclame, il vaut, par

exemple deux mille francs de plus que le maximum. Le créancier va-t-il pouvoir poursuivre ? La question est très délicate. Il y a d'abord une première solution qu'il faut de prime abord écarter. La loi protège le foyer familial, le créancier ne pourra donc saisir le bien pour prendre le surplus du maximum, et ensuite remettre au propriétaire la quotité protégée. Si cette façon de faire était permise, on arriverait à protéger une somme de 8,000 francs, chiffre légal, et non plus le foyer lui-même.

A l'inverse, si le créancier ne peut saisir, on peut craindre que le propriétaire n'abuse, qu'il ne fasse des incorporations excessives sous forme et sous prétexte d'améliorations. D'un autre côté, on découragera l'initiative de la famille en autorisant la saisie de tout ce qui excédera la valeur légale quelle qu'en soit la provenance. Le meilleur système est donc, à notre avis, de considérer la valeur du bien lors de la déclaration et de ne pas permettre au créancier de saisir la plus-value provenant simplement du travail de la famille (défrichements, plantations, etc.) ou d'une cause tout à fait fortuite (extension d'une ville, création d'une voie de communication, alluvion). Quant aux autres plus-values, les tribunaux discerneront aisément si elles proviennent de la fraude, auquel cas les créanciers en profiteront. Avec ce système, les créanciers n'auront pas à craindre d'être frustrés, car ils sont avertis du privilège qui porte sur le bien de famille, et cette augmentation de

valeur de l'immeuble, résulte non d'un fait contraire à leurs intérêts, mais d'un développement normal de la propriété et d'actes non suspects. En outre, il ne faut pas toujours partir de ce principe que tout débiteur est toujours animé du désir de léser ses créanciers, il serait excessif de le croire. Le débiteur dont le fonds prospère désire s'acquitter de sa dette et il le fera d'autant plus vite que ses récoltes sont bonnes et que ses revenus augmentent.

Mais, ce n'est pas tout de déterminer un maximum légal, il faut aussi examiner quel est le meilleur système pour estimer le bien et voir si sa valeur ne dépasse pas ce maximum. Une expertise est pour M. Leveillé, M. l'abbé Lemire et la Chambre le meilleur moyen de faire cette évaluation : à notre avis, le procédé est long et onéreux. N'y en a-t-il pas de plus simple ? Certaines personnes ont proposé de tabler l'estimation sur la base de la cote foncière : M. Lajeunie admettait le chiffre de 20 francs d'impôts, parce que, disait-il, il correspond, d'ordinaire, à une propriété sur laquelle un paysan peut vivre avec sa femme et un ou deux enfants sans souffrir de trop fortes privations. M. Corniquet préconise un chiffre d'impôts beaucoup plus élevé, celui de 50 francs. Il faudrait se tenir, croyons-nous, entre ces deux limites et fixer par exemple le chiffre de 25 francs qui représente un capital de 8 à 10,000 francs, valeur que le Bien de famille doit avoir au maximum, avons-nous dit. Mais, dira-t-on, la cote foncière n'est pas toujours très exacte. A

cela, nous répondrons que l'intérêt de tous les imposés demande qu'on la rectifie.

Le système que nous venons d'exposer serait surtout satisfaisant si on accordait au créancier le droit de faire expertiser à ses frais la propriété de son débiteur, s'il croit que le bien de famille excède les limites légales.

L'étendue moyenne de terrain que le chiffre maximum légal de 8,000 francs permettrait d'acquérir, serait, en comptant l'habitation à 1.000 ou 1.500 francs et en prenant le prix-courant donné par l'enquête agricole de 1892, de cinq à sept hectares, ce qui, avec un travail appliqué et constant, peut faire vivre une famille. Le propriétaire et ses enfants ne pourraient-ils pas, en effet, tout en cultivant leur domaine avec soin, disposer d'un certain nombre de journées pour travailler chez autrui, et augmenter ainsi le revenu ?

Les propositions de M. Leveillé et de M. l'abbé Lemire et le projet voté par la Chambre prohibent l'hypothèque pour la petite propriété où tous les inconvénients du crédit réel sont concentrés et exacerbés. Vraiment on est bien tenté de les suivre sur ce point, d'autant mieux que l'aliénation directe, si besoin est, est bien préférable. En effet, normalement, l'aliénation et l'hypothèque donnent le même résultat, elles déposèdent le propriétaire de son bien, mais, tandis que l'une le fait sans frais, l'autre en entraîne de très élevés et cause au malheureux propriétaire des tracasseries de toutes sortes. Nous avons,

du reste, longuement examiné, plus haut, ce gros problème de l'hypothèque ; nous ne reprendrons pas ici la discussion.

L'insaisissabilité du bien de famille ne se complique pas de l'inaliénabilité : sur ce point, tout le monde est d'accord, le propriétaire conserve le droit de vendre le bien de famille, lorsque c'est nécessaire ou même seulement avantageux. Mais on entoure cette faculté d'aliénation de grandes précautions pour protéger la famille. On exige le concours de la femme ⁽¹⁾ ou l'autorisation de justice, s'il y a des mineurs en tutelle.

Le privilège d'insaisissabilité comporte, cependant, des exceptions sur lesquelles l'accord est fait entre tous les auteurs de propositions, et que nous ne faisons qu'énumérer : vendeur du bien non payé, ouvrier qui a fait des réparations ou des améliorations, droit de l'Etat pour le recouvrement des impôts, frais de justice, dommages et intérêts dus à la victime d'un délit ou d'un quasi-délit.

Le projet de la Chambre ordonne, à juste titre, que l'indemnité d'assurance ou d'expropriation demeure insaisissable entre les mains du propriétaire pendant un an. Cette mesure, en effet, permettra au sinistré de se construire un nouveau foyer, à lui et à sa famille.

(1) Le concours de la femme n'aura peut-être pas souvent l'occasion de s'exercer, car le paysan, s'il achète quelquefois, ne vend presque jamais.

Tel est le Homestead ou Bien de famille, non pas copié sur l'institution américaine, mais approprié, croyons-nous, aux besoins de notre France, en accord avec l'esprit de nos lois et de nos mœurs.

Les commentateurs du Homestead américain disent que des milliers de familles ont été sauvées d'une ruine complète par ces humaines précautions et que toute tentative pour diminuer ou rapporter le privilège accordé serait repoussée avec indignation. En serait-il de même chez nous ? Ce serait peut-être exagéré de le prétendre, mais, en tous cas, le Homestead est un heureux, un des meilleurs exemples d'expérimentation politique. Il n'a pas été établi, en effet, par une loi fédérale, mais par des lois particulières à chaque Etat ; c'est une institution locale et, du Texas où il est né, il s'est étendu, de proche en proche, à la presque totalité des Etats de l'Union à cause de ses effets bienfaisants. C'est là un exemple à suivre et nous y concluons fermement.

Notons bien, ou plutôt répétons que le privilège ne doit pas être restreint au propriétaire rural, il doit s'appliquer indistinctement au paysan et à l'ouvrier. La maison de celui-ci a droit aux mêmes faveurs que le foyer et le champ de celui-là : ce n'est pas un privilège de classe qu'il s'agit d'établir, tous, ouvriers et paysans, ont droit à la protection légale.

En terminant présentons une dernière observation.

Le Homestead dont nous demandons l'adoption est celui qui porte sur les terres privées et dont le but est, avant tout, la protection de la famille. Si le Homestead est adopté en France, il n'aura pas une aussi large portée d'application qu'aux Etats-Unis. On n'a pas oublié que, là-bas, il joue deux rôles ; il ne jouerait pas chez nous celui de pousser à la colonisation, car nous ne possédons pas de ces immenses territoires en friche comme il en existe en Amérique, et cependant, même à ce point de vue, on concevrait qu'il puisse nous être utile. En effet, il pousserait à la colonisation de l'Algérie où les concessions consenties aux colons et aux indigènes pourraient l'être dans les mêmes conditions, avec les mêmes caractères que les Homestead accordés par le Congrès américain sur les terres du domaine public des Etats-Unis ⁽¹⁾. Le procédé américain a fait ses preuves comme moyen de mise en valeur des terres et de peuplement d'un pays neuf. Or, nos colonies africaines se plaignent du manque de colons. En Algérie, en Tunisie, à Madagascar, la création de Homestead, sur le modèle de ceux que l'Act de 1862 a établis en Amérique, donnerait des résultats précieux pour la colonisation ⁽²⁾.

(1) Corniquet, p. 320.

(2) Cheysson, *Réforme sociale* 1895 ; Petiet, p. 135.



TROISIÈME PARTIE

La propriété immobilière incessible et insaisissable en droit comparé

Parmi les législations étrangères que nous allons passer en revue, dans cette troisième partie, certaines sont inspirées de l'idée du Bien de famille. Les autres, au contraire, ont poursuivi un but différent : elles ont voulu protéger les débiteurs contre les dangers du crédit et de l'emprunt et fixer le cultivateur sur le sol national.

Commençons par ces dernières.

Serbie. — La loi du 24 décembre 1873 ou « loi sur l'exécution des jugements dans les procès civils », outre les objets mobiliers, exempte de saisie la terre du paysan jusqu'à concurrence de cinq *morgen* ; sont également insaisissables la maison et les bâtiments accessoires avec une

étendue de terrain d'un morgen à l'entour. Quand le petit propriétaire a besoin de contracter un emprunt, il ne peut le faire qu'à une caisse publique et encore, en cas de non paiement, le créancier doit-il laisser en dehors des poursuites deux morgen sur cinq. Une décision ministérielle de 1874 a étendu ces dispositions à la Zadruga, en stipulant que ces exemptions ne seraient applicables ni aux impôts ni aux dommages et intérêts dus en cas de délit.

Roumanie. — Le 14-26 août 1864, le prince Jean Conza établit une loi rurale qui supprimait le servage et la corvée et élevait en même temps à la propriété presque tous les paysans émancipés. La loi de 1864, complétée par deux décrets, l'un de 1881 et l'autre de 1886, décide que, pendant un délai de trente ans, les paysans et leurs héritiers ne pourront ni aliéner ni hypothéquer les terres qui leur ont été assignées, si ce n'est au profit du village ou d'un autre habitant de ce village. Ces trente années écoulées, l'aliénation sera libre, sauf droit de préemption au profit du village. Malgré cela, il faut bien reconnaître que la situation du paysan roumain n'est pas brillante : la parcelle qui lui est attribuée ne peut, en effet, le faire vivre, il est donc obligé de louer un autre bien ; or, l'inaliénabilité l'immobilise sur sa terre et il se voit obligé d'affermier un champ à proximité. Comme les demandes sont nombreuses, le taux est élevé

alors qu'à quelques kilomètres de là il est beaucoup moindre, et les champs éloignés restent incultes malgré leur fertilité. Pour toutes ces raisons, le crédit est fort cher et l'usure conduit le paysan à s'endetter. Le Gouvernement roumain a créé des établissements de crédit agricole qui prêtèrent d'abord au taux énorme de 7 %, taux qui s'élève à 10 % depuis 1886, plus 1 % de frais de régie et 2 % pour indemnité de retard (1).

C'est pourquoi, de temps à autre, éclatent des révoltes parfois sanglantes. Après celle de 1888, qui fut particulièrement meurtrière, une loi fut promulguée, loi décidant la vente des terres de l'Etat aux cultivateurs par lots de 5, 10 et 25 hectares. C'était créer la petite et la moyenne propriété. Une loi de 1895 égalisa tous les lots à vendre, et fixa leur étendue à 5 hectares. Ce morcellement est peut-être excessif.

La crise agricole diminue sensiblement en Roumanie, et on compte l'atténuer encore en réorganisant le crédit agricole.

Russie. — L'ukase du 19 février 1864 a émancipé les serfs. Ce texte et quelques autres ont rendu insaisissables la maison, les ustensiles et les bestiaux du paysan.

Dans la Russie méridionale, la propriété existe

(1) Carl Gründberg. La question agraire en Roumanie, *Revue d'économie politique*, 1889, p. 161 et 365.

sous la forme collective du Mir avec allottement aux familles. Elle revêt, au contraire, la forme individuelle dans les provinces de la Baltique, en Lithuanie et en Pologne.

Cette dernière province est soumise à un régime particulier : la loi du 11 juin 1891 ne permet l'aliénation, le louage et l'hypothèque d'une propriété paysanne qu'au profit des paysans et cultivateurs qui ne sont pas d'origine israélite (1). Le propriétaire peut concéder des hypothèques sur son fonds à toutes les personnes pouvant légalement être propriétaires, mais à celles-là seulement. De même, si l'immeuble vient à être saisi et vendu, les mêmes personnes peuvent seules se porter adjudicataires.

Le morcellement des propriétés rurales est interdit s'il doit laisser aux mains du vendeur une étendue de terrain inférieure à trois déciatines (3 hectares 29).

Cette loi de 1891 protège contre les dangers du crédit et de l'usure, les populations imprévoyantes de la Pologne russe ; mais les progrès agricoles vont être entravés, car le paysan ne peut plus trouver les fonds nécessaires pour améliorer sa terre et sa culture. Dans les régions méridionales de la Russie, seule la collectivité, le Mir, peut disposer de la terre, le paysan ne le peut pas de sa propre autorité.

(1) Si un Israélite recevait par legs ou donation la propriété d'un de ces biens, il devrait le vendre, dans l'année, à un tiers quelconque non israélite, sous peine de le voir vendre d'office aux enchères publiques.

En 1893, M. Dournovo, ministre de l'Intérieur, a soumis au Conseil de l'Empire, qui l'a voté, un projet de loi tendant à assurer l'inaliénabilité des terres du paysan.

Angleterre. — L'allottement Act anglais de mai 1887 donnait, aux ouvriers et paysans, moyennant une légère redevance, de petites terres ne devant pas dépasser un acre de superficie. La concession était trop limitée pour avoir un effet utile.

La loi des Small holdings du 27 juillet 1892 prévoit l'acquisition de domaines plus étendus : le maximum de 50 acres peut être dépassé, si le revenu n'atteint pas 50 livres (1,250 francs). L'acheteur paie d'abord un cinquième du prix, et le surplus est réparti sur une période de 50 années et les versements se font tous les six mois. L'institution est complétée par un système de prêts aidant le fermier à acquérir la terre ⁽¹⁾.

Le résultat obtenu a été faible, car les paysans n'avaient ni argent pour acheter, ni capitaux pour exploiter ⁽²⁾.

Inde. — Dans l'Inde, pays essentiellement agricole, renfermant cent quatre-vingt millions d'agri-

(1) Arminjon. La question agraire en Angleterre, *Réforme sociale*, 1895, p. 830.

(2) En Angleterre, il existe actuellement un mouvement en faveur du Homestead proprement dit. M. Devas a fondé à Londres une « Homestead exemption law association. »

culteurs, la loi du Dekan du 29 octobre 1879 se borne à soumettre les saisies à quelques formalités protectrices. La multiplicité de ces saisies préoccupe, en effet, beaucoup le Gouvernement.

Prusse. — La Prusse a fait un effort semblable à celui de l'Angleterre pour reformer la classe des petits agriculteurs. La loi de 1890 sur les Rentengüter autorise les Landtags provinciaux à diviser en petites exploitations certaines portions du domaine public et à les vendre aux paysans moyennant une rente. Pour compléter la mesure, les lois du 7 juillet 1891 et du 8 juin 1896 ont créé les Rentenbankers. Ils versent au propriétaire le prix total de la terre qu'il a vendue et prennent sa place au regard de l'acquéreur qui amortira sa dette en soixante années seulement. On ne peut encore juger des résultats de cette institution : elle paraît utile au pays, mais il faut attendre encore avant de se prononcer définitivement.

Danemark. — Il faut encore citer la loi danoise du 1^{er} mars 1899 sur le lotissement des ouvriers ruraux. Elle crée pour eux de petites propriétés de 1 à 5 hectares, dites biens de husmand, grâce à des avances faites par l'Etat et remboursables par annuités. Il suffit à l'emprunteur de posséder le dixième de la valeur totale de la propriété pour obtenir l'avance du surplus, remboursable par

annuités, jusqu'à concurrence de 4,000 couronnes (5,600 francs).

Suède. — En Suède une législation analogue à celle du Danemark a été établie récemment par la loi du 7 mars 1904.

Les diverses législations que nous venons de passer en revue sont toutes inspirées de la même idée de protection contre les dangers du crédit et de l'emprunt. Le législateur a voulu favoriser la création de petites propriétés pour retenir le cultivateur sur le sol national. Le but de la loi américaine de Homestead ne s'y trouve que partiellement. Voici maintenant des projets ou des lois qui visent plus directement l'institution du Bien de famille.

Italie. — Le 10 mars 1894, M. Pandolfi a présenté, à la Chambre des Députés d'Italie, une proposition visant à l'établissement d'un Bien de famille appelé *Masseria*, insaisissable et inaliénable, transmissible intégralement et indivisiblement. Le montant de la valeur du bien protégé peut varier entre 200 et 600 francs de revenu net imposable (1).

Allemagne. — En Allemagne, un projet de loi rédigé en 1893 par M. Schneider, juge à Cassel, a été

(1) Etude de M. Ippolito Santangelo Spoto, *Réforme sociale* 1^{er} novembre 1894, p. 686.

un livre foncier appelé Hofrolle, à permettre au père de famille de transmettre son domaine rural à l'un de ses enfants, désigné, soit par testament, soit par la coutume locale ; les soultes dues aux frères et sœurs sont calculées et atermoyées de manière à ne pas écraser l'héritier. Le Hofrecht, imaginé en Westphalie en 1873, s'est répandu, depuis, en Allemagne. Il a été introduit en Autriche par une loi du 1^{er} juillet 1889.

On peut dire que l'évènement qui, aux Etats-Unis, met fin au homestead est précisément celui qui donne naissance au Hofrecht allemand. N'est-ce-pas à la mort du constituant que le Hofrecht commence à produire ses effets ? Le Homestead, au contraire, produit les siens, pendant la vie du chef de famille, celle de sa femme et de ses enfants mineurs ; d'autre part, il soustrait le bien à la poursuite des créanciers et son aliénation ne peut se faire que sous certaines conditions : consentement de la femme ou autorisation de justice. Rien de semblable dans le Hofrecht : il établit l'indivisibilité du domaine au décès du constituant et non l'insaisissabilité du bien pendant la vie du chef de famille. Le Homestead est une institution en quelque sorte personnelle, tandis que le Hofrecht est plutôt réel, créé dans l'intérêt du bien pour en éviter le morcellement et pour en assurer la transmission intégrale. La considération de la personne n'apparaît ici qu'au second plan et d'une façon en quelque sorte incidente. L'un est la protection de la

terre par la personne, l'autre la protection de la personne par la terre.

Nous n'insisterons pas davantage sur cette question incidente de transmission intégrale qui n'est liée d'aucune manière au principe de l'insaisissabilité de l'habitation familiale.

Suisse. — L'avant-projet du Code civil suisse a été préparé par M. le professeur Huber. Il permet aux législations cantonales (art. 378 à 385) de consacrer la constitution d'asiles de famille ou Familien Heimstættén, dans « le but d'assurer au propriétaire » et à sa famille, contre des vicissitudes d'ordre » économique, la possession d'un bien à destination » agricole ou autre et de les protéger contre la perte » de ce bien » par l'effet d'une expropriation forcée pour payer les dettes du propriétaire ⁽¹⁾.

L'article 379 ne permet cette constitution que sur « tout bien à destination agricole ou industrielle » et sur « toute maison d'habitation avec ses dépendances ». L'immeuble ne devra « pas être plus » grand qu'il n'est nécessaire pour suffire à l'entretien et au logement d'une famille, sans égard » aux charges qui peuvent le grever ni aux autres » biens du propriétaire ». Celui-ci devra, en outre, l'exploiter par lui-même sous la surveillance de

(1) *Exposé des motifs*, t. I, p. 213, 214, 237, 238 (Berne, version française.)

l'autorité (art. 382), à la charge d'y donner, au besoin, asile à ses proches parents.

Pour protéger les créanciers antérieurs et purger la propriété, des précautions sont prises. On somme d'office les créanciers de se présenter et on statue sur leurs oppositions ; puis l'autorité approuve la constitution et l'inscrit sur le livre foncier. A partir de ce moment, le bien ne peut plus être ni aliéné, ni hypothéqué, ni exproprié, ni donné à bail. L'autorisation de l'autorité est nécessaire pour tout acte dépassant la compétence d'un simple usufruitier. En cas d'insolvabilité, on remet le bien à un gérant, qui l'administre.

Le bien de famille survit au décès du constituant, pourvu que la transmission héréditaire ait été réglée : au cas contraire, on radie la constitution. Le propriétaire peut, d'ailleurs, dissoudre le bien de famille sous les mêmes conditions de publicité.

Belgique. — La loi belge du 16 mai 1900 s'occupe du partage des petits héritages pour les immeubles ruraux d'un revenu cadastral inférieur à 300 francs. Elle stipule que le conjoint, s'il a un droit de copropriété, ou chacun des héritiers pourra se faire attribuer sur estimation, et moyennant une soulte à payer aux cohéritiers, l'intégralité de l'exploitation agricole, ainsi que les meubles et le matériel accessoire. En cas de concours, la préférence est accordée au conjoint, puis à l'héritier désigné par le *de cujus* ;

à leur défaut, le choix est fait par les héritiers eux-mêmes ou, s'ils ne peuvent s'entendre, par voie de tirage au sort : c'est l'extension, à tous les petits héritages, des dérogations au Code civil établies par la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières. Déjà, le 20 juin 1877, la Belgique avait voté une loi ayant pour but de faciliter la constitution, entre les mains du cultivateur et de l'ouvrier agricole, d'un patrimoine modeste, mais suffisant pour former le fonds d'une petite exploitation. Une réduction est accordée à cette fin sur les droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'une petite propriété rurale, à la double condition, d'une part, que l'immeuble n'ait pas un revenu cadastral supérieur à 200 francs et, d'autre part, qu'il soit exploité directement par l'acquéreur, son conjoint ou son descendant.

Enfin, le gouvernement belge a présenté, en 1904, un projet contenant une série de réformes de nature à favoriser la diffusion et la conservation de la petite propriété au moyen de réduction des droits d'enregistrement. En outre, le projet encourage le dégrèvement progressif de la propriété immobilière, en exemptant du droit proportionnel d'enregistrement les paiements avec subrogation ayant pour objet la substitution d'une dette amortissable à une dette à terme fixe.



CONCLUSION

En résumé, le Homestead ou Bien de famille éviterait que le foyer ne soit détruit, que le débiteur malheureux ne se trouve, du jour au lendemain, sans feu ni lieu. En affermissant la petite propriété, il intéressera un plus grand nombre de citoyens à la prospérité publique, assurera la fixité du domicile, retiendra chez eux les paysans, empêchera la dépopulation des campagnes et l'exode vers les villes et, par là même, réduira le nombre des vagabonds et des meurt-de-faim. A un autre point de vue, il facilitera la mise en valeur de nos colonies. Ce sont des avantages considérables qui justifient amplement la mesure à prendre. Ce n'est pas, sans doute, une panacée universelle qui fera disparaître la crise agricole, mais elle l'atténuera et c'est déjà beaucoup.

Au fond, le Homestead ne serait, chez nous, qu'une extension, un élargissement des art. 581 et 592 du Code de procédure civile. Ces textes résér-

vent au saisi quelques meubles indispensables à la vie tels que lit, outils, vêtements, mais ces meubles ne lui servent à rien, s'il n'a pas un toit pour s'abriter. Le Homestead est la suprême ressource de la famille, en cas de ruine, c'est l'assurance légale contre la misère. La terre est l'instrument de travail du paysan, son seul mode de production. Le champ constitue la pension alimentaire du cultivateur, car il en tire sa subsistance et il a besoin d'une maison pour se loger.

Cette institution peut rechercher la cause de sa popularité et de sa faveur dans l'espérance qu'elle a fait concevoir de donner à la petite propriété une assiette stable en garantissant le propriétaire contre l'éviction, et de mettre un obstacle à la dépopulation des campagnes en fixant la famille sur un domaine insaisissable ⁽¹⁾.

Le système du Homestead s'adapterait d'autant plus facilement à nos besoins et à nos mœurs, qu'en France, diverses institutions en possèdent ou en rappellent quelques traits. C'est, en quelque sorte, l'extension du régime dotal aux biens du mari; il n'en a cependant pas le gros inconvénient : l'inaliénabilité absolue. Le régime dotal, vont même jusqu'à dire quelques auteurs, est devenu aujourd'hui un véritable Homestead conventionnel, établi en faveur de la femme; c'est une réserve assignée au profit de la famille sur les biens de la femme.

(1) Levasseur, *Economiste Français*, 13 juin 1894. Comparez, Méline, *le retour à la terre* (1905).

Les articles 1048 et suivants du Code civil, qui permettent aux ascendants de frapper la quotité disponible d'inaliénabilité entre les mains de leurs enfants et en faveur de certaines personnes déterminées, offrent une autre analogie avec le Homestead.

Le testateur prend des mesures préventives contre l'imprévoyance ou la prodigalité de ses enfants ou de ses frères et sœurs. C'est le Homestead sous la forme des substitutions. La distance qui sépare cette institution du Homestead est facile à franchir, puisqu'il suffirait de permettre au père lui-même de prendre les mêmes mesures au profit de sa femme et de ses enfants, contre sa propre imprévoyance ou sa prodigalité. Le Homestead a même une supériorité sur les substitutions, en ce sens qu'il n'immobilise pas les biens, qu'il ne les soustrait pas au commerce.

Il y a encore analogie entre le Homestead et les clauses d'inaliénabilité admises en jurisprudence dans les donations et les testaments.

Nous ne faisons, du reste, que rappeler ces divers points que nous avons développés antérieurement.

« Le sol sera désormais une mine, d'où le paysan
» tirera la subsistance de sa famille. Le sol sera le
» serf de l'homme et non plus l'homme le serf de
» la terre, comme au Moyen Age. On ne demande
» plus, comme sous la féodalité, la protection de la
» terre par l'homme, mais la protection de l'homme
» par la terre. Faisons œuvre de charité sociale,

» laissons au débiteur malheureux un morceau de
» pain dans la misère, une pierre du foyer où il
» puisse reposer sa tête, et déclarons inviolable le
» foyer sacré de la famille (1) ».

Une question accessoire se greffe sur le Homestead. On s'est demandé s'il ne fallait pas tirer argument de cette institution, pour établir le principe de l'insaisissabilité absolue et totale du salaire. De cette façon, ce que l'ouvrier agricole obtiendrait par le Homestead, l'ouvrier urbain l'obtiendrait par l'incessabilité de son salaire. L'examen détaillé de cette question sort du cadre de cette étude (2). Il convient cependant de remarquer que si le Homestead est admis dans nos lois, les ouvriers, tout comme les cultivateurs, pourront en profiter, puisque, avec leurs économies, ils pourront se bâtir une maison, et cultiver un jardinet que le régime nouveau leur permettra de conserver toujours.

(1) Corniquet, p. 341.

(2) Foncin, *De la saisie-arrêt des salaires*. (Ouvrage couronné par l'Académie de législation de Toulouse), 1906, p. 130 et suivantes.



ANNEXES

ANNEXE N° 1

Proposition de M. Leveillé, professeur à la Faculté de Droit de Paris, député, déposée sur le bureau de la Chambre le 16 juin 1894.

I. — *Etablissement du bien de famille.*

Art. 1^{er}. — Le Français qui veut fonder une terre insaisissable doit en faire la déclaration écrite d'après une formule imprimée dont il remplit les blancs à la mairie du lieu où est situé l'immeuble.

La déclaration est rédigée en trois exemplaires remis, l'un au fondateur, l'autre au maire, le dernier au conservateur des hypothèques de l'arrondissement.

Art. 2. — Le bien, objet de la fondation, devra comprendre une maison ou fraction de maison destinée à l'habitation de la famille ; il pourra comprendre, de plus, un enclos situé auprès de la maison.

Le bien ne devra pas, lors de la fondation, dépasser une valeur de dix mille francs pour l'immeuble construit, et, de plus, une valeur de deux mille francs pour les meubles et outils professionnels.

Art. 3. — Le bien de famille n'est constitué comme tel que si le fondateur l'occupe et l'exploite.

Art. 4. — Un même individu ne peut avoir deux biens de famille insaisissables fondés par lui.

II. — *Régime spécial du bien de famille.*

Art. 5. — Le bien de famille institué par un fondateur solvable ne peut plus être saisi, ni quant au capital, ni quant aux fruits, par les créanciers futurs du propriétaire. Le bien peut être saisi par le vendeur du terrain ou des matériaux, par les ouvriers qui ont concouru à l'amélioration du fonds (construction, mise en valeur, entretien). Il peut être saisi pour le paiement des impôts et pour le paiement des dettes nées des délits ou quasi-délits du propriétaire. Le propriétaire ne peut renoncer à l'insaisissabilité du bien de famille.

Art. 6. — L'insaisissabilité subsiste tant que l'immeuble reste aux mains du fondateur, de son conjoint survivant et de ses enfants mineurs.

Art. 7. — Le propriétaire peut aliéner le bien de famille. Toutefois, s'il est marié, ou s'il a des enfants mineurs, l'aliénation sera subordonnée, dans le premier cas, au consentement de la femme donné en Chambre du Conseil ; dans le second cas, à l'autorisation de la justice.

Art. 8. — Le propriétaire ne peut ni hypothéquer, ni vendre à réméré le bien de famille.

Art. 9. — Un règlement d'administration publique déterminera les mesures d'exécution de la présente loi.

ANNEXE N° 2

Proposition de M. l'Abbé Lemire, député, déposée sur le bureau de la Chambre le 18 juillet 1894.

TITRE PREMIER

De la constitution du bien de famille

Art. 1^{er}. — Seront considérées comme bien de famille, moyennant les formalités ci-dessous indiquées, toute maison ou portion de maison appartenant en propriété à un chef de famille et occupée par lui à titre d'habitation ordinaire, toute pièce de terre possédée et jouie directement par la famille, à la condition que le tout n'excède pas une valeur de huit mille francs.

Art. 2. — Seront réputés chefs de famille, tout citoyen français marié, tout veuf avec enfants, toute veuve avec enfants et, plus généralement, toute personne française investie de la puissance paternelle dérivant d'une filiation légitime.

Art. 3. — Au cas de divorce ou de séparation de corps, le titre de chef de famille sera donné à celui ou à ceux des conjoints auxquels le Tribunal ou la Cour aura confié la garde des enfants.

Art. 4. — Les formalités exigées pour que la maison ou la terre deviennent bien de famille sont les suivantes :

Le chef de famille doit faire une déclaration écrite, à la mairie du lieu de la situation de l'immeuble. Cette déclaration est transmise, dans la huitaine, par la mairie au bureau de l'enregistrement du canton et au bureau des hypothèques de l'arrondissement. L'enregistrement et la transcription en auront lieu gratuitement.

Equivaudra à la déclaration précédente du chef de famille toute disposition testamentaire précise, portant création de bien de famille, émanée de personnes mentionnées à l'article 2, en faveur de leurs enfants mineurs. Cette disposition devra faire l'objet d'une déclaration à la mairie susdite par les soins du tuteur ou du curateur des enfants bénéficiaires.

Art. 5. — La déclaration écrite doit contenir une description détaillée de l'immeuble et une estimation de sa valeur

faite par trois experts désignés amiablement, l'un par l'Administration des Contributions directes, l'autre par le Juge de paix du canton de la situation et, le troisième, par le déclarant.

Elle sera signée par le chef de famille et son conjoint, et, à défaut de celui-ci, par le représentant du conseil de famille.

Art. 6. — Elle sera accompagnée :

1^o De l'extrait de mariage du chef de famille et de l'extrait de naissance des enfants s'il y a lieu ;

2^o Du procès-verbal d'expertise rédigé sur papier libre et enregistré gratis ;

3^o D'un certificat d'occupation effective de la maison ou de la jouissance directe de la terre, délivré par le maire du lieu.

Les mineurs, au cas de l'article IV, paragraphe dernier, seront exemptés de cette dernière obligation.

Art. 7. — La constitution du bien de famille sera portée à la connaissance du public par un avis inséré, à la diligence et aux frais du déclarant, dans deux journaux de l'arrondissement.

Les avantages du bien de famille ne courront que quinze jours francs après cette publication ayant reçu date certaine.

Art. 8. — Si la terre ou la maison, séparément ou réunies, suivant le cas, ont une valeur excédant huit mille francs et qu'elles ne puissent être divisées, il pourra en être distrait, pour jouir du privilège accordé au bien de famille, une portion correspondant à la valeur de huit mille francs. Cette indication est faite par le déclarant.

Art. 9. — Dans aucun cas, et sous aucun prétexte, il ne pourra être introduit, par constitution directe ou transmission héréditaire, dans un ménage, plus d'un bien de famille.

TITRE DEUXIÈME

Des avantages du Bien de famille

Art. 10. — Tout bien de famille est exempt de tout impôt direct.

Art. 11. — Le bien de famille ne peut être saisi, quant au

capital, par les créanciers futurs du chef de famille. Il peut l'être pour les dettes grévant son patrimoine, qui résulteraient d'un acte authentique antérieur à l'expiration du délai de quinzaine qui suivra la publicité par la voie de la presse donnée à la constitution du bien de famille, comme il est dit à l'article 7, ou qui auraient reçu, avant la même époque, date certaine, conformément à l'article 1328 du Code civil.

Il n'est, dans les mêmes termes, soumis à aucune hypothèque légale ou judiciaire.

L'insaisissabilité ne peut, toutefois, être opposée au vendeur de l'immeuble, aux ouvriers, aux entrepreneurs, et généralement à tous créanciers pour travaux d'amélioration, et aux tiers prêteurs subrogés dans leurs droits (article 2103 — 1^o, 2^o, 4^o et 5^o).

Art. 12. — En cas de destruction totale ou partielle du bien de famille, l'indemnité d'assurance est subrogée réellement à l'immeuble et jouit, dans les termes de l'article précédent, du privilège de l'insaisissabilité pendant un an.

TITRE TROISIÈME

De l'acquisition du bien de famille

Art. 13. — En faveur de tout chef de famille, l'acquisition du bien de famille se fera sans charges fiscales, jusqu'à concurrence de la valeur de huit mille francs.

Art. 14. — En faveur de tout chef de famille, et pour faciliter la même acquisition, seront exempts de charges fiscales tous actes de vente, donation, cession avec paiement par annuités, que feront avec lui les Sociétés commerciales, aussi bien que les Sociétés de bienfaisance et d'utilité publique, lui transférant un bien de famille.

Art. 15. — Dans le même cas et pour le même but, les Sociétés publiques et tous les Établissements de crédits reconnus et contrôlés par l'État, tels que Caisses d'Épargne et de

Retraites, Sociétés de Secours mutuels, pourront employer un quart de leurs fonds de réserve.

TITRE QUATRIÈME

De la conservation du bien de famille

Art. 16. — Le chef de famille ne peut renoncer uniquement à l'insaisissabilité du bien de famille. Il ne peut ni l'hypothéquer, ni le vendre à réméré.

Art. 17. — Le chef de famille peut aliéner le bien, ou constituer sur lui une servitude réelle, mais seulement avec le consentement exprès de son conjoint, du vivant de celui-ci, et, après sa mort, avec l'autorisation du conseil de famille, durant la minorité des enfants.

Le conseil de famille a le même droit que le chef de famille, en cas de décès des deux conjoints, mais il devra suivre, pour cette aliénation ou cette constitution de servitude, les règles ordinaires prescrites par le Code civil, au titre de la tutelle.

Art. 18. — Le vendeur du bien de famille n'a aucun des privilèges fiscaux dont il jouissait comme acquéreur.

Art. 19. — Le veuf ou la veuve sans enfant, âgés de moins de cinquante ans, devront, pour conserver les avantages du bien de famille, acquis avant le mariage, se remarier dans le délai de deux ans, faute de quoi ces avantages leur seront rétroactivement retirés, à compter du jour du décès de leur conjoint.

Art. 20. — Le bien de famille perd tous les avantages et obligations de la présente loi, par une renonciation faite dans la même forme et aux mêmes conditions que la déclaration de constitution.

L'abandon effectif de la terre ou de la maison, constaté à la requête du fisc, ou des créanciers, sur simple requête, par le Tribunal, équivaut à cette renonciation expresse.

Art. 21. — En cas de décès des parents, les enfants mineurs qui, pour une cause quelconque, ne pourront habiter

la maison ou exploiter la terre, conserveront néanmoins le bien de famille, comme tel, jusqu'à la majorité du plus jeune d'entre eux.

TITRE CINQUIÈME

Transmission héréditaire du bien de famille

Art. 22. — Dans le cas où le chef de famille laisse à son décès un conjoint ou des héritiers en ligne directe, il est dérogé à l'art. 732 et aux règles concernant le partage contenues dans la section I, chap. VI, titre I, livre III du Code civil, de la manière suivante.

Art. 23. — Le bien de famille n'est pas soumis au partage forcé en nature.

Art. 24. — S'il y a des enfants mineurs, il n'est pas soumis à la licitation et l'indivision subsiste quant à ce bien de famille, jusqu'à la majorité du plus jeune.

Art. 25. — Le bien de famille peut être repris, sur une estimation faite comme il est dit à l'art. 5, par l'enfant que désigne le chef de famille, ou à défaut, par celui qui est resté en dernier lieu avec ses parents, à charge d'indemniser les autres, s'il y a lieu, par des soultes garanties par le privilège de l'art. 2103, 3^e du Code civil.

A défaut de la désignation expresse ou tacite du successible au bien de famille mentionnée au paragraphe précédent, le successeur à ce bien pourra être désigné par ses cohéritiers, à la majorité des suffrages. A défaut de majorité il sera procédé par voie de tirage au sort.

Si au moment de cette reprise sur estimation, le bien de famille vaut plus de huit mille francs, il y aura lieu à une nouvelle déclaration conforme à l'art. 8.

Il sera toujours d'ailleurs loisible aux héritiers, tous majeurs, de considérer le bien de famille, au cas de non désignation expresse ou tacite d'un successible à ce bien, conformément au paragraphe 1^{er} du présent article, comme un bien ordinaire

soumis aux règles usuelles du partage et de faire abstraction des avantages stipulés dans la présente loi ; cette renonciation sera faite dans la forme mentionnée à l'art. 20 § 1^{er}.

Art. 26. — Si dans le délai de cinq ans à compter du décès du *de cujus*, au cas où les héritiers sont tous majeurs, et à compter de la majorité du mineur le plus jeune, s'il y a des mineurs, les soultes dues par le détenteur du bien de famille ne sont pas remboursées, le privilège des copartageants, jusque là paralysé dans son exercice, pourra donner lieu à une exécution forcée.

Art. 27. — De même dans le cas où, la valeur du bien de famille excédant la réserve des enfants, le chef de famille aurait légué la quotité disponible, ainsi que dans le cas où le conjoint aurait un droit de copropriété sur le bien de famille ainsi légué, il ne pourra être procédé au partage forcé en nature pour l'exécution du legs, mais il sera fait une estimation de la valeur de ce legs que les héritiers ou le conjoint auront la faculté d'acquitter en argent.

L'hypothèque du légataire grevant le bien de famille ne pourra, d'ailleurs, donner lieu à l'exécution forcée, que passé un délai de cinq années comptées comme il est dit à l'article précédent.

Art. 28. — La transmission du bien de famille par succession a lieu sans charges fiscales en faveur des héritiers qui n'en sont pas déjà pourvus personnellement.

Art. 29. — La continuation du privilège du bien de famille n'est assurée au successeur majeur que s'il est marié, ou si, étant célibataire, il se marie dans un délai n'excédant pas deux ans. Dans ce cas, comme dans celui de l'art. 18, les créanciers pourront conserver leurs droits respectifs éventuels par une inscription hypothécaire, laquelle demeurera de nul effet si la condition du mariage est réalisée par le titulaire dans le délai à lui imparti.

Art. 30. — Un règlement d'administration publique déterminera de quelle manière seront tenus les livres fonciers où

seront inscrites, dans chaque arrondissement, les déclarations concernant les biens de famille.

ANNEXE N° 3

Proposition de M. Hubbard, député, déposée sur le bureau de la Chambre le 19 juin 1894.

Art. 1^{er}. — Tout Français et toute Française a le droit de faire au bureau des hypothèques de son domicile une déclaration d'insaisissabilité au profit de son domicile familial. Cette déclaration protégera contre toute vente forcée la propriété qui en aura été l'objet.

Art. 2. — Le domicile ainsi constitué insaisissable ne pourra, en aucun cas, dépasser une valeur de vingt-cinq mille francs, sol et constructions réunis, pour un chef de famille, et de cinq mille francs pour tout autre citoyen ou citoyenne.

Art. 3. — Est considéré comme chef de famille à l'égard de la présente loi, toute personne qui garde à son foyer, à sa charge et sous sa protection : son enfant mineur ou l'enfant mineur de son conjoint défunt, un frère ou sœur mineurs, l'enfant mineur d'une sœur ou d'un frère décédés, un père, un grand-père, une mère, une grand'mère, les parents ou grands parents du mari ou de la femme décédés, enfin une sœur célibataire ou les enfants susmentionnés ayant atteint l'âge de la majorité, s'ils sont incapables de se suffire à eux-mêmes.

Art. 4. — L'insaisissabilité, ainsi constituée, ne pourra être opposée, s'il y a des jugements rendus contre le propriétaire ou des hypothèques inscrites sur la propriété avant l'enregistrement de la déclaration, si les vendeurs, artisans ou ouvriers pour travaux inhérents à la propriété, n'ont pas été payés.

Art. 5. — Tout créancier, ayant un jugement rendu en sa faveur, a le droit de se pourvoir devant le Tribunal du lieu de

l'immeuble, s'il pense que la propriété a une valeur supérieure à vingt-cinq mille francs ou à cinq mille francs, suivant le cas.

Le Tribunal fait procéder à une expertise et se prononce sur la valeur qui doit être attribuée légalement à l'immeuble en cause ; si l'immeuble peut être divisé, le juge ordonne que le défendeur restera en possession de la portion de terrain comprenant le domicile dont la valeur n'excédera pas celle de l'exemption légale et que le surplus sera vendu au profit du demandeur. Si l'immeuble ne peut être divisé, la licitation en est ordonnée ; le juge ordonne que le défendeur réçoive et fasse remploi, dans un délai de 6 mois, de la valeur protégée par la loi, le surplus est attribué au créancier.

Art. 6. — La déclaration d'insaisissabilité faite par le chef de famille subsiste, à son décès, au profit du conjoint survivant ou des enfants mineurs jusqu'à leur majorité ; la présence sous les drapeaux des militaires accomplissant le service imposé par la loi de recrutement fait subsister également à leur profit le bénéfice de cette déclaration.

ANNEXE N° 4

Proposition de M. Siegfried, sénateur, déposée sur le bureau du Sénat le 11 mars 1897, adoptée par la Chambre le 1^{er} avril 1898 et par le Sénat, en première lecture, le 6 décembre 1898.

Art. 1^{er}. — En vue de faciliter l'acquisition et le maintien de la propriété rurale à l'ouvrier de la campagne et au paysan petit propriétaire, les dispositions de la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché sont applicables aux petits domaines d'un ou plusieurs tenants sous les conditions suivantes :

Art. 2. — La valeur de la propriété ne devra pas excéder la somme de six mille francs. La propriété, bâtie ou non, devra appartenir à des personnes ne possédant aucun autre immeuble ;

elle devra être occupée et exploitée par le propriétaire lui-même. Les dispositions de la loi de 1894 sur les exonérations et atténuations d'impôts directs ne s'appliqueront pas aux terrains bâtis ni aux maisons déjà construites.

Art. 3. — En cas de contestation sur la valeur de l'immeuble, on prendra pour base l'évaluation de l'administration des Contributions directes pour l'application de l'impôt foncier.

Art. 4. — Les limitations indiquées par l'article 5 de la loi de 1894 sont maintenues, en ce qui concerne les propriétés.

Art. 5. — Le Conseil supérieur et les Comités locaux de la petite propriété rurale dépendront du Ministère de l'Agriculture.

Art. 6. — Les Comités locaux de la petite propriété rurale seront établis sur le modèle des Comités des Habitations à bon marché et jouiront des mêmes faveurs.

Le choix du Conseil général pourra porter sur les membres des Syndicats et Comices agricoles. Ceux du Préfet seront faits, d'une part, parmi les personnes spécialement versées dans les questions d'agriculture et d'économie sociale ; d'autre part, parmi les membres des Sociétés ayant pour but l'acquisition de la petite propriété rurale, des Sociétés de prévoyance, d'épargne et de crédit, ainsi que des Syndicats et Comices agricoles.

Art. 7. — Les sociétés d'acquisition de petites propriétés rurales, les Sociétés de prévoyance, d'épargne et de crédit qui désireront prendre le caractère de Sociétés de crédit foncier, prêtant sur hypothèque et émettant des obligations, seront soumises aux règles établies par le décret du 28 février 1852 et par la loi du 10 juin 1853, relatifs aux Sociétés de crédit foncier, et jouiront des avantages accordés par la loi aux Sociétés de ce genre.

ANNEXE N° 5

Projet de loi transmis au Conseil d'Etat par
M. Mougeot, Ministre de l'Agriculture, et déposé

sur le bureau de la Chambre, par M. Ruau, ministre de l'Agriculture, le 31 janvier 1905.

Titre I^{er}

Constitution du bien

Art. 1^{er}. — Peut être constitué bien de famille insaisissable tout immeuble d'une valeur de 8,000 fr. au plus, consistant soit exclusivement dans la maison habitée par la famille, soit à la fois dans la maison et dans des terres attenantes ou simplement voisines.

Art. 2. — La constitution est faite :

Par le mari sur ses biens personnels, sur ceux de la communauté ou, avec le consentement de la femme, sur les biens qui appartiennent à celle-ci et dont il a l'administration ;

Par la femme, sans autorisation du mari ou de justice, sur les biens dont l'administration lui a été réservée ;

Par le survivant des époux, s'il existe des enfants mineurs, sur ses biens personnels ;

Par l'aïeul ou l'aïeule, suivant les distinctions ci-dessus, qui recueille ses petits-enfants, orphelins de père et de mère, moralement abandonnés ;

Par le père ou la mère, sans descendants légitimes, d'un enfant naturel reconnu ou d'un enfant adoptif.

Art. 3. — Le bien de famille ne peut être établi que sur un immeuble non indivis.

Il ne peut en être constitué plus d'un par famille

Toutefois, lorsque la maison d'habitation déjà placée sous ce régime est d'une valeur inférieure au maximum fixé à l'art. 1^{er}, le bien peut être porté à cette valeur au moyen d'améliorations ou d'acquisitions de terres situées à proximité. Les acquisitions sont soumises aux mêmes conditions et formalités que la fondation.

Le régime résultant de la présente loi cesse d'être applicable

sitôt que l'immeuble acquiert une plus-value élevant sa valeur au delà de 12,000 fr. Quand cette valeur est dépassée, le maintien du bénéfice de la constitution en bien de famille est subordonné à une réduction correspondante de l'immeuble.

Art. 4. — La constitution du bien ne peut porter sur un immeuble grevé d'un privilège ou d'une hypothèque soit conventionnelle, soit judiciaire, lorsque les créanciers ont pris inscription antérieurement à l'acte constitutif ou, au plus tard, dans le délai fixé à l'article 6 ci-après.

Les hypothèques légales, même inscrites avant l'expiration de ce délai, ne font pas obstacle à la constitution et conservent tous leurs effets.

Celles qui prendraient naissance postérieurement pourront être valablement inscrites, mais l'exercice des droits de poursuite qu'elles confèrent sera suspendu jusqu'à la désaffectation du bien.

Dans le même délai fixé à l'article 6, les créanciers chirographaires sont admis à former opposition à la constitution.

Art. 5. — L'acte de constitution est reçu par un notaire en l'étude duquel sont formées les oppositions.

Art. 6. — Cet acte contient la désignation de l'immeuble, l'estimation de sa valeur et les nom, prénoms, profession et domicile du constituant.

Il est affiché pendant deux mois par extrait sommaire et au moyen de placards manuscrits apposés sans procès-verbal d'huissier dans l'auditoire de la justice de paix et à la mairie de la commune où les biens sont situés.

Un avis est en outre inséré par deux fois, à un mois d'intervalle, dans un journal du département recevant les publications légales.

Art. 7. — A l'expiration du délai de deux mois, le notaire soumet l'acte à l'homologation du juge de paix. Il y joint toutes les pièces justificatives et, soit un certificat attestant qu'il n'a été formé ou qu'il n'existe plus aucune opposition, soit les originaux de celles qui ont été maintenues.

Art. 8. — Le juge de paix ne donne son homologation qu'après s'être assuré : 1^o par les pièces produites et, s'il les estime insuffisantes, par un rapport d'expert commis d'office, que le maximum de valeur fixé à l'article premier n'est pas dépassé ; 2^o que le bien satisfait à la condition exigée au paragraphe premier de l'article 4 ; 3^o que mainlevée a été donnée de toutes les oppositions.

Art. 9. — Expédition de cette homologation est transmise sans retard par le greffier de la justice de paix au notaire. Celui-ci doit de suite requérir la transcription de cette décision ou sa mention en marge de la transcription préexistante, au moyen d'un extrait rédigé en conformité du paragraphe 3 de l'article 4 de la loi du 23 octobre 1884.

Le fondateur ou son conjoint peut, en outre, remplir cette formalité si elle est omise par le notaire. La femme y fait procéder sans autorisation, même lorsque la constitution porte sur les biens de la communauté ou sur les biens personnels de son mari.

Dans tous les cas, la transcription doit, à peine de nullité de la constitution du bien, être opérée dans le mois qui suit l'homologation.

Titre II

Conservation et régime du bien

Art. 10. — A partir de la transcription, aucune saisie ne peut être pratiquée que par les créanciers qui se sont conformés aux dispositions qui précèdent pour conserver l'exercice de leurs droits, même au cas où le constituant est mis en état de faillite ou de liquidation judiciaire.

Art. 11. — Le bien de famille demeure néanmoins saisissable pour les causes ci-après :

1^o Fournitures de subsistances faites au constituant et à sa famille pendant les six derniers mois par les marchands en détail, tels que boulangers, bouchers et autres ;

2^o Condamnations en principal et accessoires pour délits et quasi-délits civils, condamnations en matière criminelle, correctionnelle et simple police pour le paiement des amendes, l'acquittement des restitutions, dommages-intérêts et frais prononcés au profit de l'Etat ; indemnités et dépens alloués pour les mêmes faits aux parties, soit par les tribunaux de répression, soit par les tribunaux civils saisis séparément de l'action en réparation, quel qu'ait été le constituant du bien de famille, et sans que, dans aucun cas, le droit de jouissance du mari puisse réduire l'effet de la saisie ;

3^o Mémoires d'entrepreneurs et salaires d'ouvriers employés à reconstruire ou à réparer les bâtiments, dans la mesure et sous les conditions prévues à l'article 2403, n^o 4, du Code civil.

Le juge de paix désigne d'office l'expert unique qui dressera les deux procès-verbaux, et, sur le rapport de cet expert, fixe la somme pour laquelle la saisie aura lieu ;

4^o Sommes dues pour l'ensemencement des terres, les améliorations agricoles, l'achat de bétail, de machines et d'instruments servant à la culture, ou de métiers et outils en usage dans la profession du constituant.

Art. 12. — Le bien de famille ne peut être grevé de privilège ou d'hypothèque que pour l'une des causes énoncées aux numéros 3 et 4 de l'article précédent.

Il ne peut être vendu à réméré.

Art. 13. — Le mari, qu'il ait fait la constitution sur les biens de la communauté ou sur ses biens personnels, ne peut, sans le consentement de la femme résultant d'un acte antérieur ou de sa participation au contrat, aliéner tout ou partie du bien ou renoncer à la constitution.

Aucune permission de justice n'est nécessaire à la femme pour poursuivre soit l'annulation de la renonciation ou de la vente effectuée contre son gré, soit le remploi, si elle a mis cette condition à son adhésion. Dans ce dernier cas, le prix demeure insaisissable jusqu'à ce qu'il ait servi, dans la limite

de la valeur fixée à l'article premier, à désintéresser le vendeur de l'immeuble acquis en remplacement, sans toutefois que l'insaisissabilité puisse durer plus d'une année.

Les tiers ne sont pas responsables du remploi.

Art. 14. — Ne peuvent, s'il existe des mineurs, renoncer à la constitution, soit en cas de prédécès de l'un des conjoints, soit en cas de divorce, de séparation de corps ou de séparation de biens :

1^o Le mari ou la femme qui a fondé le bien de famille sur un bien personnel ou dans le lot duquel ce bien, constitué sur un immeuble de la communauté, a été mis à la suite du partage de celle-ci ;

2^o La femme, si le bien a été constitué sur l'un de ses propres par le mari ;

3^o L'aïeul ou l'aïeule qui ont fait la constitution dans les conditions prévues par l'article 2.

Dans les mêmes cas, même s'il y a eu divorce ou séparation de corps, l'aliénation ne peut avoir lieu qu'avec la permission du juge de paix. Ce magistrat n'accorde cette autorisation que s'il estime l'opération avantageuse aux mineurs. Sa décision est sans appel.

Art. 15. — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'un des époux est prédécédé et s'il existe des enfants mineurs, le juge de paix ordonne les mesures de conservation et de remploi qu'il estime nécessaires jusqu'à concurrence de la valeur fixée à l'article 1^{er}.

Art. 16. — Dans le cas de substitution volontaire d'un bien de famille à un autre, la constitution du premier bien est maintenue jusqu'à ce que le juge de paix ait homologué la constitution du second.

Art. 17. — En cas de destruction partielle ou totale du bien, l'indemnité d'assurance est versée à la caisse des dépôts et consignations pour demeurer affectée à la reconstitution de ce bien, et, pendant un an, à dater du paiement de l'indemnité,

elle ne peut être l'objet d'aucune saisie, sans préjudice pour-
tant des dispositions de l'article 11 ci-dessus.

Les compagnies d'assurances ne sont, en aucun cas, garantes
du défaut de emploi.

Art. 18. — Le tribunal civil statue dans les formes ci-après,
sur les demandes tendant à faire déclarer que l'immeuble a
cessé d'être bien de famille, en tout ou en partie.

Si la demande est introduite par les créanciers, elle est jugée
comme en matière sommaire, le constituant et son conjoint
assignés par exploit séparé, ou, si l'un deux est prédécédé et
s'il y a des mineurs, le représentant légal de ceux-ci dûment
appelé.

Si l'instance est formée par le fondateur, il est statué en la
chambre du conseil, en présence de l'autre conjoint, ou, si ce
conjoint est mort et s'il existe des mineurs, le représentant de
ceux-ci mis en cause.

Extrait de ce jugement est mentionné au bureau des hypo-
thèques en marge de la décision homologuant l'acte de consti-
tution.

Art. 19. — L'insaisissabilité peut subsister même après la
dissolution du mariage sans enfant au profit du survivant des
époux, s'il est propriétaire du bien.

Elle est conservée au moyen d'une déclaration reçue par
notaire et mentionnée en marge de la transcription ou à la suite
de l'inscription préexistante.

Art. 20. — Elle peut également se prolonger par l'effet du
maintien de l'indivision prononcé dans les conditions et pour
la durée ci-après déterminées.

S'il existe des mineurs au moment du décès de l'époux pro-
priétaire de tout ou partie du bien, le juge de paix peut, soit à
la requête du conjoint survivant, du tuteur à défaut de ce con-
joint ou d'un enfant mineur, soit à la demande du conseil de
famille, ordonner la prolongation de l'indivision jusqu'à la
majorité du plus jeune, et allouer, s'il y a lieu, une indemnité

pour ajournement du partage aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation.

Art. 21. — Le survivant des époux, s'il est co-propriétaire du bien pour moitié au moins et s'il habite la maison, a la faculté de réclamer, à l'exclusion de tous héritiers, l'attribution intégrale du bien sur estimation.

Ce droit s'ouvre à son profit, soit au décès de son conjoint si tous les descendants sont majeurs ou, même lorsqu'il y a des mineurs, si la demande en maintien d'indivision a été rejetée, soit à la majorité du plus jeune des enfants lorsque l'indivision a été maintenue.

Art. 22. — Lorsque figure dans une succession une maison d'habitation construite dans les conditions de la loi du 30 novembre 1894 ou visée par l'article 3 de la loi du 31 mars 1896 et constituée ensuite bien de famille, les dispositions de l'article 20 qui précède sont appliquées aux lieu et place de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894.

Art. 23. — Un règlement d'administration publique déterminera les mesures d'application de la présente loi.

ANNEXE N° 6

Projet de la Chambre des Députés voté dans sa séance du 13 avril 1906.

§ I. — *Etablissement du bien de famille*

Art. 1^{er}. — Le Français qui veut fonder un bien insaisissable de famille doit en faire la déclaration écrite, d'après une formule imprimée dont il remplit les blancs, à la mairie du lieu où est situé l'immeuble.

La déclaration est rédigée en trois exemplaires ; l'un est destiné au fondateur, l'autre au maire, le dernier au conservateur des hypothèques de l'arrondissement.

Art. 2. — Le bien, objet de la convention, pourra comprendre soit une maison ou fraction de maison destinée à l'habitation de la famille, soit à la fois une maison et des terres voisines, soit seulement des terres, à la condition qu'elles soient cultivées personnellement par le fondateur. La valeur dudit bien ne devra pas, lors de la fondation, dépasser 8,000 francs. La valeur des meubles et outils professionnels ne devra pas dépasser 2,000 francs.

L'estimation de la valeur de l'immeuble ou des différentes parcelles constituant le bien de famille sera faite par le juge de paix du canton ou par un expert qu'il désignera.

Le bien de famille ne peut être établi que sur un immeuble non indivis et libre de toute inscription hypothécaire.

Art. 3. — Le bien de famille n'est considéré comme tel que si le fondateur l'occupe et l'exploite.

Art. 4. — Un même individu ne peut avoir plus d'un bien de famille.

§ II. — Régime du bien de famille

Art. 5. — Le bien de famille ne peut être saisi ni quant au capital, ni quant aux fruits, par les créanciers postérieurs à sa constitution définitive. Il ne peut être hypothéqué ni vendu à réméré.

Il ne peut plus être saisi que par le vendeur du terrain ou des matériaux, par les ouvriers qui ont concouru à l'amélioration du fonds (construction, mise en valeur, entretien). Les fruits peuvent être saisis pour le paiement des impôts, pour le paiement des dettes nées des délits ou quasi-délits du propriétaire.

Le propriétaire ne peut renoncer à l'insaisissabilité du bien de famille.

Art. 6. — L'insaisissabilité subsiste tant que l'immeuble reste aux mains du fondateur, de son conjoint survivant et de ses enfants mineurs.

Art. 7. — Le propriétaire peut aliéner le bien de famille.

Toutefois, si le propriétaire est marié ou s'il a des enfants mineurs, l'aliénation sera subordonnée, dans le premier cas, au consentement de la femme donné en chambre du conseil et, dans le second cas, à l'autorisation de justice.

Art. 8. — A la mort du constituant, le bien de famille reste dans l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants.

Art. 9. — En cas de destruction totale ou partielle du bien de famille, l'indemnité d'expropriation ou d'assurance demeure affectée à la reconstruction du bien de famille et jouit, pendant un an à partir de la liquidation de la créance, du privilège de l'insaisissabilité.

Art. 10. — Un règlement d'administration publique déterminera les mesures d'exécution de la présente loi.

VU :

Le Doyen de la Faculté,

EDMOND VILLEY.

VU :

Le Professeur, Président de la thèse,

EDGARD ALLIX.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Recteur de l'Université de Caen,

E. ZEVORT.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
Introduction.....	9

PREMIÈRE PARTIE

La propriété immobilière incessible et insaisissable en Droit actuel.....	23
--	----

SECTION I

Incessibilités et insaisissabilités légales.....	24
Chapitre I. — Régime dotal	25
Chapitre II. — Inaliénabilité dans les régimes matrimo- niaux autres que le régime dotal.....	33
Chapitre III. — Substitutions et majorats.....	38
Chapitre IV. — Biens de main-morte.....	50
Chapitre V. — Habitations ouvrières	55

SECTION II

Inaliénabilités et insaisissabilités conventionnelles	58
Chapitre I. — Clauses d'inaliénabilité immobilière.....	59
Appendice. Fondations perpétuelles.....	72
Chapitre II. — Clauses d'insaisissabilité immobilière...	75

DEUXIÈME PARTIE

La propriété immobilière incessible et insaisissable au point de vue législatif: Homestead ou Bien de famille.	81
Chapitre I. — Le Homestead aux Etats-Unis.....	83
§ I. — Conditions d'existence.....	88
§ II. — Etendue d'application.....	95
§ III. — La saisie et l'aliénation dans le Homestead..	99
A. — Insaisissabilité du homestead	102
B. — Restrictions au droit d'aliéner et d'hypothéquer.	105
§ IV. — Extinction du homestead..	108
§ V. — Résultats pratiques du homestead.....	111
Appendice. Le Homestead au Canada.....	119
Chapitre II. — Discussion du principe du Homestead ..	122
§ I. — Avantages du Homestead ou Bien de famille insaisissable.....	125
§ II. — Etude des objections présentées à l'encontre du Homestead.....	132
§ III. — Comparaison du Homestead avec diverses institutions du Droit français, analogies et antécédents.....	148
Chapitre III. — Propositions et projets d'organisation du Homestead ou Bien de famille en France	159
§ 1. — Les divers projets et propositions en présence.	163
A. — Proposition Leveillé	163
B. — Proposition Lemire.....	168

C. — Proposition Hubbard	172
D. — Synthèse de ces trois propositions de 1894....	174
E. — Proposition Siegfried et projet Mougeot.....	178
F. — Projet adopté par la Chambre des Députés le 13 avril 1906	184
§ II. — Système qui nous semble préférable.....	185

TROISIÈME PARTIE

La propriété immobilière incessible et insaisissable en Droit comparé.....	198
Conclusion.....	211

ANNEXES

Annexe n° 1. — Proposition de M. Leveillé... ..	215
Annexe n° 2. — Proposition de M. Lemire.....	216
Annexe n° 3. — Proposition de M. Hubbard	223
Annexe n° 4. — Proposition de M. Siegfried.....	224
Annexe n° 5. — Projet de M. Mougeot ou du Gouver- nement	225
Annexe n° 6. — Projet de la Chambre des Députés....	232



